PORKALEN

TIDNINGEN FÖR DIG SOM BOR I BRF PORKALA

NUMMER 2 MAJ 1999

INNEHÅLL:

Ordlista 2
Kallelse 3
Förvaltningsberättelse 4
Resultaträkning 8
Balansräkning 10
Noter 12
Specifikationer 15
Revisionsberättelse 20
Inlämnade motioner 21
Förslag till stadgar 27
Fullmakt 30
Nyckeltal 30
Ordlista (forts) 31

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse:

Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning och balansräkning, som i siffror visar verksamheten. Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet anställda, taxeringsvärden, försäkringsvärden mm.

Resultaträkningen:

Visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen haft under året. Intäkter - kostnader = årets överskott. Skulle kostnaderna vara större än intäkterna har man haft ett underskott.

För en bostadsrätt gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord skall årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som man väntar skall uppkomma. I resultaträkningen kan du se om årets avgifter varit fastställda till rätt belopp. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

Balansräkningen:

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel, samt föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier etc. På skuldsidan redovisas föreningens kortfristiga skulder, t ex leverantörsskulder. Där redovisas också lån på fastigheter, eget kapital samt årets resultat respektive resultat från tidigare år.

Omsättningstillgångar:

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB allkonto och andra likvida medel.

HSB allkonto:

Behållningen på detta konto utgör en del av föreningens kassamedel och förvaltas av HSB. HSB betalar ränta till bostadsrättsföreningen på dessa pengar.

Ordlistan fortsätter på omslagspärmens bakre insida.

Kallelse - Föreningsstämma

Medlemmarna i **HSB:s Brf PORKALA** kallas härmed till ordinarie föreningsstämma **måndagen den 31 maj 1999 kl 19.00** i Akalla Träff, Akallasalen.

Dagordning

1 Stämmans öppnande
2 Val av ordförande vid stämman
3 Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
4 Fastställande av dagordning
5 Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6 Fråga om kallelse behörigen skett
7 Styrelsens årsredovisning
8 Revisorernas berättelse
9 Fastställande av balans- och resultaträkning
10 Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen.
11 Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
12 Val av styrelseledamöter
13 Val av styrelsesuppleanter
14 Val av revisor och suppleant
15 Val av distriktsombud samt suppleanter
16 Val av valberedning
17 Fråga om arvoden
18 Anmälda ärenden
19 Övriga ärenden
Beslut om nya stadgar (kortstadgar) efter första läsningen
20 Avslutning

Vid den ordinarie föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Medlem kan företrädas av ombud med skriftlig, dagtecknad fullmakt. Endast medlems make, maka, med medlemmen varaktigt sammanboende, närstående eller annan medlem får vara ombud. Medlem, som är juridisk person, får dock som ombud företrädas av icke-medlem. Ingen får dock som ombud företräda mer än en person.

Vid föreningsstämman kan medlem medföra ett biträde. Samma krav på biträdet gäller som för ombudet (se ovan).

OBS! För att erhålla röstkort krävs att godkänd ID handling medtages till stämman.

KISTA i maj 1999

STYRELSEN

ÅRSREDOVISNING

för HSB:s bostadsrättsförening PORKALA nr 249 i Stockholm.

Styrelsen för HSB:s bostadsrättsförening PORKALA nr 249 i Stockholm får härmed avge följande redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
1998-01-01—1998-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen bildades den 7 maj 1982 och registrerades i Länsstyrelsen den 5 juli 1982.

Föreningen innehar tomträtten till samt äger och förvaltar samtliga byggnader på fastigheten Porkala nr 1, 3-5, 7-14 inom stadsdelen Akalla inom Kista församling i Stockholms Kommun.

Av föreningens 821 bostadsrättslägenheter upplåtes 41 med hyresrätt.

Under året har 74 lägenhetsöverlåtelser och 3 lägenhetsupplåtelser skett.

MEDLEMMAR

Förutom HSB Stockholm, HSB Stockholms styrelseledamöter och suppleanter har föreningen 928 medlemmar.

STYRELSE

Ordinarie styrelseledamöter:		**Valdes**	**Kommentarer**
Håkan Glingestam	Ordförande	980608	avgick 981231
Katja Jalovaara	Vice ordförande	970602	
Eva Sandevik	Sekreterare	970602	
Mats Allaskog		970602	
Ulla Sjöberg		980608	
Britt-Mari Ronneskog		980608	tidigare suppleant
Susanne Brinck		980608	
Annette Åkesson		970602	
Jan Olofsson	Utsedd av HSB Stockholm		

Suppleanter:			
Inci Bratt		970602	avflyttad 981101
Liselotte Andersson		980608	avgick 980924
Staffan Andre´n		980608	
Ingrid Nordahl	Utsedd av HSB Stockholm		

Styrelsens arbetsutskott:

Håkan Glingestam	Katja Jalovaara	Eva Sandevik

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma 1999 är ledamöterna Eva Sandevik, Mats Allaskog och Annette Åkesson.

FIRMATECKNARE

Föreningens firma har tecknats av Håkan Glingestam, Katja Jalovaara , Eva Sandevik och Mats Allaskog – två i förening.

REVISORER

Revisorer har varit Inger Andersson med Meglena Stambolieva som suppleant, valda av föreningen, samt BoRevision, av HSB:s Riksförbund utsedd revisor, Lars-Göran Petersson.

VALBEREDNING

Valberedningen har utgjorts av Dan Olsson (sammankallande), och Tina Nilsson.

OMBUD TILL DISTRIKTSSTÄMMA

Föreningens ombud vid distriktsstämman för HSB Stockholms 9:e distrikt har varit föreningens ordinarie styrelseledamöter. Suppleanter till dessa har varit föreningens styrelsesuppleanter.

SAMMANTRÄDEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 1998-06-08. En extrastämma, gällande IT-projekt Akalla Nätort, hölls 1998-09-07. Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 13 protokollförda styrelsesammanträden. Därutöver har styrelsens arbetsutskott hållit 11 protokollförda sammanträden.

ARVODEN

Arvoden till styrelse och revisor framgår av resultaträkningen.

INFORMATION

Föreningen har under verksamhetsåret utgivit fyra nummer av medlemstidningen Porkalen. 1998 är det första verksamhetsåret som medlemstidningen utkommit med 4 nummer. Tidningen har delats ut till samtliga hushåll i föreningen. Styrelsen arbetar kontinuerligt med att förbättra kvaliteten på medlemstidningen.

Medlemmarna har, liksom tidigare år, haft möjlighet att träffa en styrelserepresentant varje helgfri måndag mellan kl. 19.00 - 20.00 i träfflokalen 52:an, Sibeliusgången 52.

EKONOMI

Föreningens ekonomiska ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

FRITIDSVERKSAMHET

Träfflokalen 52:an

Öppethållande:

jan - dec -98 : Varje helgfri	måndag - torsdag	18.30 - 21.30 (jan - maj)
	måndag - onsdag	18.30 - 21.30 (aug - dec)

Solarium
Schackklubb varje tisdag
Studiecirklar 24 gånger
Julpyssel
Övriga evenemang: 17 st

Pensionärsträffar på söndagar
33 barnkalas
Halloween party
Pingistävling

Samtliga husombudsmöten, träffar för nyinflyttade och grannsamverkanmöten har hållits i 52:an.

Bidrag
Akalla By, Barn och ungdom och antivåldsprojektet har fått ekonomiska bidrag.

Övrigt
Bastu, vävstuga samt styrketräning har stått till medlemmarnas förfogande.

MILJÖ

Planering och förstudie av tänkbar miljöplan för HSB Brf Porkala. Planen skall innehålla:

- √ Förslag till åtgärder för minskad vattenförbrukning.
- √ Åtgärdspaket för optimering av energiförbrukningen.
- √ Översyn av källsorteringen, gradvis utveckla och effektivisera denna del i återvinningskedjan.
- √ Förslag på ett antal konkreta, ”jordnära”, förbättringsåtgärder.

Instruktionsskyltar för sopsortering har beställts och satts upp i de flesta soprummen.

Föreningen har byggt tre nya cykelrum för att få fler boende att ställa ifrån sig bilen.

GRANNSAMVERKAN

Grannsamverkanprojektet påbörjades under 1997 och fortsatte under 1998. Arbetet innebar bl a information från polisen gällande vilka brottsförebyggande lås och anordningar de boende kan inhandla för större säkerhet såväl som lokal brottsstatistik.

Under hösten gjordes ett stort arbete, främst av Seidy Söderlind och Barbro Alvolin, gällande personlig information till de boende. Vid novembermötet valdes Seidy till huvudkontaktperson.

Ett aktivt deltagande i grannsamverkan (innebär bl.a. översyn av hemmets skalskydd, märkning av stöldbegärlig egendom samt bättre kontakt med de närmaste grannarna) medför, förutom reducerad inbrottsrisk, lägre hemförsäkringspremie hos vissa försäkringsbolag.

HUSOMBUD

Husombuden har under året medverkat till att ta upp olika frågor vid sina träffar en gång per månad. Styrelsen har därefter sökt att infria husombudens alla önskemål när detta har varit möjligt.

Under året har bl a följande frågor tagits upp ett flertal gånger:

- Konstverket utanför 52:an
- Trafikfrågor med deltagande från trafikgruppen i Akalla, där husombuden bl a framförde önskemål om handikapplatser och taxistolpar. Husombuden uppma nades av trafikgruppen att aktiv deltaga i trafikgruppens möten.
- Träffen på onsdagar för nyinflyttade pågick fram till slutet av våren men beslöts då att avbrytas p g a för lågt intresse.

Vår- och höststädningen sköttes, liksom tidigare år, i regi av husombuden.

Under året organiserades, tillsammans med övriga bostadsrättsföreningar i Akalla, Husby och Kista, följande studiecirklar: akvarellmålning, aktiekunskap, foto för nybörjare samt vävstugecirkel.

Verksamhetsåret avslutades med ett besök i Globen och förställningen ”Toner för miljoner.”, sponsrat av styrelsen.

SLUTORD

Styrelsen har under hela verksamhetsåret arbetat intensivt med avtal gällande förvaltning och mark.
Detta för att uppnå fullständig kontroll över av medlemmarna utgivna avgifter. Arbetet resulterade i att HSB Fastighetsförvaltning och HSB Mark löstes från sina kontrakt och att nya kontrakt tecknades med ISS Fastighetsservice att gälla fr o m 1999-01-01.

I anledning av den förändrade förvaltningen togs beslut om ett eget föreningskontor, detta gjorde att ett intensivt och omfattande arbete startade för att ställa iordning gamla styrelselokalen (Sibeliusgången 36) gällande utrustning och funktion, vilket flera av styrelsens medlemmar ägnade största delen av jul- och nyårshelgen till.

- Kontrakten som tecknats med ISS enligt ovan gör det nu möjligt för vår förening att erhålla en fullständig kontroll gällande utförda och debiterade tjänster, något som tidigare helt saknats.
- OVK- arbetet fortsatte under året. Entreprenaden godkändes, under vissa villkor, 981222. Krav mot entreprenören (främst viteskrav) har framförts.
- Fortsatt renovering av hissar på Sibeliusgången.
- Styrelsen ordnade sommarjobb åt 10 ungdomar.
- Föreningen finns sedan 980221 på webben (**http://w1.875.telia.com/~u87503942/**)
- Ett informellt samarbete, mellan föreningarna i Akalla och Husby, har startat upp under året på vårt initiativ.
- Tvättstugan på Sibeliusgången 42 har färdigställts och utvärdering pågår. Beslut om ombyggnad av fler tvättstugor av liknande typ är inlagda i budgeten.

Resultaträkning

		9801 - 9812	9701 - 9712	9601 - 9612
Intäkter				
Årsavgifter		31 889 975	30 581 274	30 705 742
Hyror		4 826 360	4 920 628	5 147 732
Övriga intäkter	Not 1	516 060	454 644	230 733
Summa intäkter		**37 232 395**	**35 956 546**	**36 084 207**
Kostnader fastighetsförvaltning				
Personalkostnader		-247 799	-215 402	-231 018
Driftskostnader				
Ekonomiförvaltning		-438 948	-434 384	-434 384
Fastighetsförvaltning		-649 839	-645 000	-525 849
Fastighetsskötsel		-1 676 366	-1 746 410	-1 818 445
Sophämtning		-659 735	-751 292	-684 539
Städning		-779 091	-914 171	-868 935
Fjärrvärme		-5 383 746	-4 889 884	-5 025 637
Vatten		-1 618 016	-1 607 105	-1 532 406
El		-1 326 934	-1 202 725	-1 175 056
Fastighetsskatt		-2 250 595	-2 522 185	-2 834 945
Hyres- och avgiftsbortfall / hyresavdrag		-267 605	-254 349	-1 044 527
Tomträttsavgälder		-2 391 563	-2 378 442	-1 957 476
Föreningsavgäld		-192 500	-192 500	-192 500
Övriga driftskostnader		-2 413 775	-2 042 519	-1 649 313
Summa driftskostnader		**-20 048 713**	**-19 580 966**	**-19 744 012**
Underhållskostnader				
Löpande underhåll Byggnader		-780 573	-410 443	-389 500
Löpande underhåll Mark	Not 10	-419 485	-91 829	-59 012
Löpande underhåll Övrigt		-759 682	-816 192	-870 866
Periodiskt underhåll		-1 916 186	-4 782 369	-5 070 506
Skador och självrisker		-373 384	-268 275	-265 563
Avsättning till inre fonden		-415 660	-415 644	-415 644
Avsättning till yttre fonden		-3 400 000	-1 300 000	-1 300 000
Avlyft från yttre fonden		0	3 448 536	3 647 000
Summa underhållskostnader		**-8 064 970**	**-4 636 216**	**-4 724 091**

Summa kostnader fastighetsförvaltningen		**-28 361 482**	**-24 432 584**	**-24 699 121**
Resultat före avskrivningar		8 870 913	11 523 962	11 385 086
Avskrivningar	Not 3-6	-1 468 051	-1 413 606	-994 109
Resultat efter avskrivningar		**7 402 862**	**10 110 356**	**10 390 977**

Finansiella intäkter och kostnader				
Ränteintäkter		531 053	494 044	1 309 637
Räntekostnader		-8 261 205	-10 987 867	-12 114 695
Räntebidrag		349 684	383 467	414 890
Summa fin. intäkter & kostnader		**-7 380 468**	**-10 110 356**	**-10 390 168**
Resultat efter finansiella poster		**22 394**	**0**	**809**
Årets resultat	Not 9	**22 394**	**0**	**809**

Balansräkning

		9801 - 9812	9701 - 9712	9601 - 9612
Omsättningstillgångar				
Likvida medel		14 145 679	9 264 774	14 505 068
Värdepapper		1 928 826	1 958 118	
Kundfordringar		0	3 722	10 783
Fordringar hyror och avgifter		215 958	164 796	195 568
Förutbetalda kostnader		999 540	1 692 658	684 791
Upplupna intäkter		55 377	90 658	98 075
Skattefordringar		607 964	0	
Övriga kortfristiga fordringar		9 175	9 510	273 614
Summa omsättningstillgångar		**17 962 519**	**13 184 236**	**15 767 899**
Anläggningstillgångar				
Andelar	Not 2	700	700	700
Maskiner och inventarier	Not 3	56 233	0	7 075
Byggnader	Not 4	147 253 281	148 586 677	149 844 598
Byggnader (ombyggnad)	Not 5	4 689 814	4 717 288	4 786 834
Markanläggningar	Not 6	816 750	895 814	974 878
Summa anläggningstillgångar		**152 816 778**	**154 200 479**	**155 614 085**
Summa tillgångar		**170 779 297**	**167 384 715**	**171 381 984**

Skulder och eget kapital

Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	2 621 070	2 020 512	2 191 585
Skatteskuld	0	194 101	404 198
Upplupna kostnader	985 607	705 860	802 059
Diverse kortfristiga skulder	3 207 850	3 284 184	2 564 328
Summa kortfristiga skulder	**6 814 527**	**6 204 657**	**5 962 170**
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	112 994 453	113 991 359	116 771 500

Underhållsfonder				
Fond för inre underhåll		2 450 881	2 404 158	2 365 236
Fond för yttre underhåll		8 364 382	4 964 382	7 112 918
Summa underhållsfonder		**10 815 263**	**7 368 540**	**9 478 154**
Bundet eget kapital				
Insats		23 469 842	23 382 957	23 239 561
Upplåtelseavgifter		15 801 597	15 575 982	15 069 378
Fritt eget kapital				
Dispositionsfond		861 221	861 221	860 412
Årets resultat	Not 9	22 394	0	809
Summa eget kapital		**40 155 054**	**39 820 160**	**39 170 160**
Summa skulder & eget kapital		**170 779 297**	**167 384 716**	**171 381 984**
Taxeringsvärde				
Mark		31 869 000	31 660 000	35 564 000
Byggnader		121 638 000	120 385 000	134 793 000
Summa taxeringsvärde		**153 507 000**	**152 045 000**	**170 357 000**
Panter				
Uttagna		131 278 000	131 278 000	131 278 000
Ställda		131 278 000	131 278 000	131 278 000
Ansvarsförbindelser				
Föreningsavgäld		1 219 164	1 411 664	1 604 164

Noter

Not 1 **Övriga intäkter**

Skattereduktion	323 567
Överlåtelseavgifter	65 439
Pantförskrivningsavg.	31 984
Övrigt	95 070
Summa övriga intäkter	**516 060**

Not 2 **Andelar**

Andelar är upptagna till nominellt värde.

Not 3 **Maskiner och inventarier**

	Anskaffnings-värde (kr)	Årets avskrivning (kr)	Avskrivnings-tid (år)	Ackumulerade avskrivningar (kr)	Bokfört värde (kr)
PC	21 225	0		-21 225	0
Datautr.	62 768	-20 923	3	-20 923	41 845
Fax	11 863	-3 954	3	-3 954	7 909
Dok.förstörare	9 719	-3 240	3	-3 240	6 479
S:a	**105 575**	**-28 117**		**-49 342**	**56 233**

Not 4 **Byggnader**

	Anskaffnings-värde (kr)	Årets avskrivning (kr)	Avskrivning (%)	Ackumulerade avskrivningar (kr)	Bokfört värde (kr)
Byggnad	**152 553 100**	**-1 333 396**	**se nedan**	**-5 299 819**	**147 253 281**

Avskrivningsplan byggnader:

Anskaffningsvärde (kr)	152 553 100
Ackumulerad avskrivning (t.o.m. 971231) (kr)	3 966 423
Annuitetsfaktor	0.06
Resterande livslängd (år)	35
Resterande anskaffningsvärde (kr)	148 586 677

Avskrivning år (1997 + n) = 1 257 921 x $(1.06)^n$ (kr)

Not 5 **Ombyggnader**

	Anskaffnings-värde (kr)	Årets avskrivning (kr)	Avskrivnings-tid (år)	Ackumulerade avskrivningar (kr)	Bokfört värde (kr)
Antennanl.	1 319 866			-1 319 866	0
Containerhus	120 040			-120 040	0
Omb daghem	4 819 993	-27 474	40 år	-130 179	4 689 814
S:a	**6 259 899**	**-27 474**		**-1 570 085**	**4 689 814**

Not 6 **Markanläggningar**

	Anskaffnings-värde (kr)	Årets avskrivning (kr)	Avskrivnings-procent år)	Ackumulerade avskrivningar (kr)	Bokfört värde (kr)
Nätväggar	**1 581 275**	**-79 064**	**5,0%**	**-764 525**	**816 750**

Not 7 **Omsätta lån**

Omsättningsdag: 1999-04-15
Ny långivare: FöreningsSparbanken
Ränta: 4.91 %
Förfallodag: 2009-04-15

Not 8 **Förtidsomsatt lån**

Omsättningsdag: 1999-04-30
Ny långivare: FöreningsSparbanken
Ränta: 4.23 %
Förfallodag: 2004-04-30

Not 9 **Årets överskott**

Styrelsen föreslår att årets överskott, 22 394 kr, överförs till dispositionsfonden.

Not 10 **Löpande underhåll mark**

I denna summa ingår 285 451 kr som felaktigt förts påförts årets resultat (skulle påförts resultatet för 1997).

Not 11 **Snörenhållning**

Vinterunderhåll 980101 - 980405: 151 487 kr
Vinterunderhåll t o m 981231 (inkl. jour)95 948 kr
Vinterunderhåll t o m 971231: 38 100 kr (skulle påförts resultatet för 1997)

Kista den 5/5 1999.

HSB:s Bostadsrättsförening Porkala nr 249 i Stockholm.

Eva Sandevik

Ulla Sjöberg

Mats Allaskog

Britt-Mari Ronneskog

Susanne Brinck

Annette Åkesson

Staffan Andre´n

Attila Kriss, ledamot från 1/1-99

Anm.

Följande personer har avgått, eller bytts ut, efter redovisat verksamhetsår:

Katja Jalovaara (avgick 990117), Jan Olofsson (ersattes av Attila Kriss f o m 990105) och Ingrid Nordahl (ersattes av Bo Retzius f o m 990105).

Min/Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 7/5 1999.

Inger Andersson
Av föreningen vald revisor

Lars-Göran Petersson
BoRevision AB

Specifikation över

Likvidkonton

HSB Stockholm Allkonto	6 364 100
SE-Banken	7 656 936
Handelsbanken	124 643
Summa	**14 145 679**

Förutbet. kostnader

HSB ek.arv kv 1/99	109 737
T.A.C. Service 1/1-31/10 1999	9 387
Tomträttsavgäld kv 1/99	600 690
Sthlm energi el 1/1-5/1 1999	15 745
Sthlm energi el 1/1-11/1 1999	4 220
Folksam 1999	135 832
Multicom 1/1-30/6	2 429
Telia Kabel TV kv 1/99	81 589
Sthlm Vatten 1/1 - 12/1 1999	39 911
Summa	**999 540**

Upplupna intäkter

Ber. räntebidrag	40 000
Uppl. Ränta Handelsbanken Värdepapper	15 377
Summa	**55 377**

Div.kortfristiga fordringar

Handkassa	9 175
Summa	**9 175**

Personalkostnader

Arvoden till förtroendevalda	131 108
Löner	29 495
Övriga personalkostnader	87 196
Summa	**247 799**

Leverantörsskulder

NG Service	15 709
Sthlm Energi	167 221
RagnSells	123 775
Telia	83 337
Bauhaus	4 773
Gatu & fast.kontoret	100
Ikano banken	2 391
Micro Warehouse	1 439
Arkitektkopia	434
Handkassa	6 500

Väsby Lås & Larm	1 000
Svensk Hyresanalys	1 575
Apec Tryck & Förlag	9 300
HSB	232 961
Sollentuna persienner	2 400
Värderingstjänst	1 500
Sabor-Latino Salsaklubb	-1 000
R inredning	2 999
Kjellgrens Maskingravyr AB	1 762
Garantstäd	60 306
PA:s elservice	13 141
Skafab	250
Sthlm Energi distr. Fjärrvärme	1 316 985
Folksam	135 832
Telia Nära	2 894
Stockholm Vatten	116 406
Uttag ur inre fond där mottagaren har eget pg	3 734
Björn Entr.	22 940
GEAB	2 759
Sv. Hyresanalys	1 500
SLB Fast.serivce	9 928
Sv. Bostadsinkasso	1 250
Document-Systems	9 719
Sthlm Parkering	2 262
Skottes papper	1 344
Canon	11 863
Samf. Sopsug	11 148
UAW Bygg	131 019
GlasLarsson	9 209
Berglunds glas	2 744
Alltjänst fast.tillsyn	39 975
ASEA Skandia	11 864
MerKa Städn.	42 500
Skafab	450
BAP	872
Summa	**2 621 070**

Upplupna kostnader

Ber.räntor fastighetslån	975 032
Ber. obet. revisionsarvode	10 575
Summa	**985 607**

Övriga kortfristiga skulder

Ber. amorteringar 1999	1 047 700
Nyckeldepositioner	13 800
Förutbetalda avg / hyror	2 146 350
Summa	**3 207 850**

Fastighetslån

		Förfallodatum	Skuld (kr)	Ränta (%)
Sopsug			168 484	
Handelsbanken		2002-04-15	15 750 000	7,15
”		2000-04-15	17 750 000	6,30
Nordbanken	Not 8	2000-10-18	13 816 100	6,02
Stadshypotek		2003-03-01	1 836 526	5,68
HSB Bank		2001-11-15	3 839 600	6,25
Nordbanken		2001-06-29	13 042 600	5,85
Handelsbanken		2000-04-14	5 764 300	6,05
Stadshypotek		2003-03-01	1 963 590	5,68
”		2003-03-01	7 956 991	5,68
”	Not 7	1999-04-15	9 713 351	9,45
”	Not 7	1999-04-15	8 371 916	9,45
Nordbanken		2000-08-16	6 391 756	5,91
Stadshypotek		2003-03-01	2 991 810	5,68
”		2008-10-30	990 129	5,62
”		2008-10-30	870 000	5,62
”		2008-10-30	860 000	5,62
”		2008-10-30	930 000	5,62
”		2008-10-30	1 035 000	5,62
			114 042 153	
Avgår ber. amortering 1999			-1 047 700	
Summa			**112 994 453**	

Övrigt i resultaträkningen

		9801 - 9812	9701 - 9712	9601 - 9612
Sotning		480	979	1 403
Obligatorisk vent.kontroll		150 289		
Snörenhållning	Not 11	285 535	62 603	173 666
Fastighetsförsäkring		225 522	264 026	171 951
Soliditet & upplysning		19 993	7 002	2 150
Bevakningskostnader		379 589	382 329	381 902
Parkeringsövervakning		9 048	8 960	0
Brottsförebyggande åtgärder		12 182	41 963	2 326
Kabel TV		331 528	344 262	222 205
Övriga köpta tjänster		4 513	7 650	0
Övrig förbrukning		570		
Hyror och arrenden		100	0	2 240
Hyror, garage och p-plats		300		
Förbrukningsinventarier		43 009	53 400	10 261
Inköp verktyg och handredskap		3 079		
Förbrukn inv övrigt		11 393		
Databehandling, övrigt		7 236		

Program och manualer	6 643	7 745	0
Datakostnader, övriga	18 470	3 572	410
Varuinköp för förbrukning	10 701	27 760	7 697
Varuinköp förbrukn pers/lokaler	2 489	268	0
Möteskostnader stämma	3 677	11 240	2 975
Möteskostnader styrelse	8 219	14 489	13 327
Föreningsverksamhet	2 620	3 953	0
Fritidsverksamhet	17 689	3 982	8 547
Annonsering	893		
Informationsmaterial	24 900	8 750	18 176
Kostnad för årsredovisning	7 500	19 344	18 704
Miljöaktiviteter	178	5 863	
Yttre miljö	431	2 046	0
Information	400	4 305	0
Port- och trappombud	9 409		
Drift, rensning av sopsch	11 148	0	12 958
Drift, destruktion av sopor	950		
Drift, containertrp av grovsopor	119 565	122 681	147 766
Övriga driftskostnader	9 014	400	5 353
Gåvor, ej avdragsgilla	1 000		
Uppvaktning, extern, avdragsgill	86	168	115
Kontorsmateriel	21 595	8 597	4 840
Trycksaker	11 075	660	653
Kopiering	2 062	706	1 009
Telefon	23 595	9 062	11 648
Mobiltelefon	3 475		
Post	3 235	2 901	
Betalningsföreläggande	58 367	14 521	13 271
Kronofogdemyndigheten	26 116	23 917	45 291
Hyres- och avgiftsförluster	4		
Överlåtelseavgift	76 123	65 982	0
Pantavgift	38 184	26 318	0
Revision	10 500	10 200	9 375
Övr adm kostnader	11 250	19 011	1 008
Konsultkostnad	200 315	132 148	69 633
Konsultkostnad, ventilationskontroll	10 296	15 063	0
Tidningar, tidskrifter och facklitteratur	1 862	1 420	550
Medlemsavgifter HSB	174 375	173 475	172 575
Bidrag/anslag till org avdragsgilla	1 000	1 000	4 000
Arvoden övriga		30 898	11 106
Besiktning ventilation		77 718	79 781
Möteskostnader (övriga)		0	4 902
Konsultkostnader, Underhållsplanen	0	4 463	0
Kostnader för konferenser		14 719	15 540
Summa	**2 413 775**	**2 042 519**	**1 649 313**

Löpande underhåll övrigt i resultaträkningen

	9801 - 9812	9701 - 9712	9601 - 9612
Löp underhåll, dörrar	675		
Löp underhåll, tvättutrustning	57 529	56 956	69 501
Löp underhåll, kompostering, källsortering	7 631		
Löp underhåll, vvs sanitet	49 733	98 044	34 637
Löp underhåll, värme	8 310	40 364	20 577
Löp underhåll, ventilation	17 005	13 167	27 386
Löp underhåll, el	85 986	131 978	108 260
Löp underhåll, antennanläggning	15 336	27 618	12 576
Löp underhåll, hiss	364 860	270 844	393 934
Löp underhåll, avloppsrör	2 179		
Löp underhåll, tak	5 724	0	13 796
Löp underhåll, fönster	9 209	1 244	8 694
Löp underhåll, garage	34 265	27 598	63 815
Löp underhåll, hyreslägenhet	7 069	45 739	41 809
Löp underhåll hyrlgh snickerier	325		
Löp underhåll, jourutr montör	92 794	85 077	64 736
Löpande underhåll lös egendom	0	4 806	2 069
Löpande underhåll sopsug	0	7 963	0
Löpande underhåll övrigt	1 052	4 794	9 076
Summa	**759 682**	**816 192**	**870 866**

Periodiskt underhåll i resultaträkningen

	9801 - 9812	9701 - 9712	9601 - 9612
Byggnader	72 113	229 141	22 921
Tvätt	942 959	15 444	0
Värme	0	0	4 760
VVS	0	501 488	0
Byggnader (el)	88 087	11 958	0
Byggnader (hiss)	786 969	631 688	293 780
Byggnader (fasad)		14 246	3 109 355
Byggnader (tak)		0	686 615
Markytor	8 580	159 719	443 814
Ventilation		2 562 780	318 394
Garage		500 375	0
Hyreslägenheter och lokaler	9 916	133 392	175 660
Hyreslägenheter (el)	0	0	5 915
Hyreslägenheter (VVS)	0	22 138	0
Hyreslägenheter (golv)	7 562	0	9 292
Summa	**1 916 186**	**4 782 369**	**5 070 506**

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSBs Bostadsrättsförening Porkala
Organisationsnummer 716 417 - 7987

Vi har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i HSBs bostadsrättsförening Porkala nr 249 i Stockholm för räkenskapsåret 1998. Det är styrelsen som ansvarar för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I revisionen ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen eller på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättas i enlighet med lag om ekonomiska föreningar, varför vi tillstyrker

a t t resultaträkningen och balansräkningen fastställs och

a t t resultatet behandlas enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Styrelseledamöterna har inte vidtagit någon åtgärd eller gjort sig skyldiga till någon försummelse som enligt vår bedömning kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, varför vi tillstyrker

a t t styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 7/5 1999

Inger Andersson
Av föreningen vald revisor

Lars-Göran Petersson
BoRevision AB

Inlämnade motioner

Bilfritt Akalla.

Inlämnare: Hans Ternheden
Innehåll (sammanfattning):

Hans Ternheden önskar att föreningen aktivt verkar för en bilfri Sibeliusgång. Motionären vill att föreningen arbetar för att:

- ordentlig skyltning (bl a skyltar som förbjuder obehörig biltrafik) sker längs Sibeliusgången
- samt att okynnesparkering längs Sibeliusgången förhindras.

Motionären efterlyser också information om vad som händer inom Ytterstadssatsningen.

Styrelsen svar:

Vi tycker att frågan och problematiken som motionären tar upp är ytterst angelägen. Styrelsen verkar i alla sammanhang för att Sibeliusgången skall vara bilfri så långt som det är möjligt. Flera inom styrelsen är dessutom aktiva inom Ytterstadssatsningen.

Ansvaret för Sibeliusgången är Gatu- och Fastighetskontoret. Trafikgruppen, en av grupperna inom Ytterstadssatsningens ram, har vid flera tillfällen lagt fram förslag rörande trafiklösningar för hela Akalla. Det senaste förslaget har gått vidare för eventuellt beslut hos Gatu- och fastighetsnämnden.

I detta förslag finns en förprojektering av en upprustning av Sibeliusgången, torget, parkering, gårdarna samt trädplanteringar. Vidare önskas en hastighetsbegränsning till 30 km/tim.

Styrelsen vill härmed uppmana alla boende att ta tillfället i akt att aktivt medverka i Ytterstadssatsningen för att kunna påverka vår närmiljö.

För mer information hänvisas till:
”TRAFIK- OCH MILJÖUTVECKLINGSPLAN.” (april 1998)
Utredningsrapport av Tyre’ns på uppdrag av Ytterstadssatsningen Akalla/Stockholm Gatu- och Fastighetskontor.

Styrelsen anser härmed motionen besvarad.

Ändring av sommarveranda.

Inlämnare: Hans Ternheden
Innehåll (sammanfattning):

Hans Ternheden önskar att styrelsen verkar för att det görs en passage genom restaurang Sibelius sommarveranda. Motionären anser att det är jobbigt att passera runt verandan vid otjänlig väderlek och då denna ej utnyttjas. Taket och uppsatt markis når endast själva uteverandan. Hans Ternheden föreslår dessutom att takrännorna ses över.

Styrelsens svar:

Vid kontakt med Gatu- och Fastighetskontoret meddelades om att restaurang Sibelius fått bygglov och att de får ta 4 meter (bredd) i anspråk för uteverandan (d v s fram till fastighetsgränsen). Styrelsen har varit i kontakt med en av ägarna till restaurang Sibelius som meddelar (1999-04-25) att de skall söka beakta detta önskemål om en ev. passage. Ägaren meddelar även att staketet runt om verandan måste vara bärande.

För mer information hänvisas till:
”RÅD OCH ANVISNINGAR. UTESERVERINGAR SOMMARTID.” (1994)
Informationsfolder utgiven av Stadsbyggnadskontoret / Stockholm Gatu- och Fastighetskontor.

Angående översyn av takrännorna över Sibeliusgången så har styrelsen lämnat en felanmälan till förvaltaren (ISS Fastighetsservice) för att se över dessa.

Styrelsen anser härmed motionen besvarad.

Strålning från mobiltelefoner och basstationer.

Inlämnare: Stefan Sigfried
Innehåll (sammanfattning):

Motionären pekar på debatten rörande riskerna med strålningen från mobiltelefoner och basstationer.

Motionären yrkar att:

1 HSB Brf Porkala inte skall upplåta sina utrymme, tak m m för mobiloperatörernas antenner.

2 Att redan existerande antennanläggningar skall tas bort så fort det går.

3 Att HSB Brf Porkala aktivt skall verka för att inga mobiloperatörers basstationer m m sätts upp i närheten av föreningens lägenheter.

Styrelsen svar:

Mätningar (bl a från Chalmers Tekniska högskola) visar att strålningen från basstationer ligger i nivå med normal bakgrundsstrålning. Strålningen som användaren av en mobiltelefon själv utsätter sig för är 100 000 - 1 000 000 gånger större. Minskas antalet basstationer ökas den utsända effekten från mobiltelefonerna och detta medför en ökad exponering. Eftersom en allt större del av våra boende använder mobiltelefoner är det alltså, för att minimera strålningsexponeringen, av vikt att tillse så god täckning av basstationerna som möjligt.

Vidare gäller att den tekniska utvecklingen går mot allt mindre sändareffekter (”piko celler”) och högre antal basstationer.

Styrelsen yrkar avslag till yrkande 1 - 3.

Styrelsen anser härmed motionen besvarad.

Parabolantenner.

Inlämnare: Reza Amoli (m fl)
Innehåll (sammanfattning):

Motionären önskar tillgång till vissa utländska kanaler eftersom de har ett annat modersmål än svenska.

Motionären yrkar att:

Egna eller en gemensam parabolantenn sätts upp på taken.

Styrelsen svar:

Montering av egna parabolantenner på taket skulle bl a medföra ökade underhållskostnader samt medföra ingrepp i den gemensamma fastigheten. För att sådana ingrepp skall kunna göras skall dessa vara motiverat av ett gemensamt intresse eftersom det är bostadsrättsföreningen som är fastighetsägare. Att montera upp en gemensam parabol medför en avsevärd kostnad (bl a kommer föreningen då att räknas som en kanaldistributör) och styrelsen bedömmer att introduktionen av nya tekniska lösningar främst skall utnyttjas.

Digital-TV som startat under våren medför att mer än 100 kanaler kommer att kunna distribueras till de boende. Idag finns kanaler på en stor mängd olika språk (franska, engelska, tyska, italienska, turkiska, arabiska, polska, spanska, danska, norska, finska m fl) och nya tillkommer ständigt.

Det planerade bredbandsnätet medför en mycket stor flexibilitet vad gäller att kunna möjliggöra individuella val av informationmedia. Föreningen har vid extrastämma i sep -98 beslutat att delta i detta projekt.

Styrelsen yrkar avslag till lagt yrkande.

Styrelsen anser härmed motionen besvarad.

Anslag

Inlämnare: Hans Ternheden
Innehåll (sammanfattning):

Motionären önskar att föreningen ej sätter upp anslag på portar och i hissar utan att informationen sprids via Porkalen, utskick i brevlådor samt anslag på anslagstavlor.

Styrelsen svar:

Styrelsen instämmer i att anslag på portar och hissar ej är bra. Idag sker detta då anslagstavlor av nuvarande utformning ofta har skadats. Styrelsen kommer att utprova låsbara anslagstavlor för att kontrollera om dessa fungerar bättre än de nuvarande.

Styrelsen anser härmed motionen besvarad.

Bastun

Inlämnare: Onni Raistakka
Innehåll (sammanfattning):

Motionären önskar att föreningen förbättrar städningen av bastun för att bli av med möglet.

Styrelsen svar:

Styrelsen har vid styrelsemötet (990429) tagit beslutet att stänga bastun f o m 990510. Detta för att kunna genomföra en grundläggande renovering av densamma. Problemet med mögel beror på att ventilationen i lokalen är för låg. Efter OVK har kunnat konstateras att en separat ventilationsanläggning (eventuellt med fuktighetsstyrning) är lämpligast. Kondensproblem vid en vägg (p g a stort tilluftsflöde till intillliggande sopventilrum) behöver också åtgärdas.

Styrelsen anser härmed motionen besvarad.

Vinterförvaring av cyklar

Inlämnare: Nils-Göran Jansson
Innehåll (sammanfattning):

Motionären önskar att vinterförrådet för cyklar på Sveaborgsgatan förses med separata nycklar som kan kvitteras ut av de boende. På detta sätt kan vinterförrådet hållas öppet hela året (övergår till att vara ett ordinärt cykelförråd).

Styrelsen yrkar bifall till lagt förslag.

Styrelsen anser härmed motionen besvarad.

Grus i Porkalafaret

Inlämnare: Hans Ternheden
Innehåll (sammanfattning):

Motionären önskar att föreningen verkar för att grusupptaget i Porkalafaret flyttas. Dessutom önskas att entreprenören utnyttjar mindre maskiner för att minska ljudnivån.

Styrelsen svar:

Styrelsen kommer i samband med de månatliga markskötselmötena att framföra ovan önskemål och begära in synpunkter (Den entreprenör vi utnyttjar, Björn Entreprenad AB, sköter den största delen av vinterunderhållet i Akalla.) och förslag på förbättringar. Det är av vikt att kontinuerligt bedriva ett kvalitetsuppföljningsarbete för att få tillfredställande service till lägsta pris. Den minskade saltningen har ökat sandningen och enligt nyhetsmedia tycks detta ha varit speciellt besvärligt denna vinter.

Styrelsen anser härmed motionen besvarad.

Städning

Inlämnare: Hans Ternheden
Innehåll (sammanfattning):

Motionären önskar att gången till garage och tvättstuga städas oftare. Storstädning av trapphusen borde även ske någon gång.

Styrelsen svar:

I nuvarande kontrakt med städbolaget som städar i höghusen (Garantstäd AB) skall Entre´ E-plan inkl. planet mellan portarna med utgång från brandtrappan städas varje vardag, medan gångarna till garaget (2 stycken från varje K-plan) städas en gång i veckan.

Storstädning av trapphusen kommer eventuellt att genomföras av sommarungdomar denna sommar.

Styrelsen anser härmed motionen besvarad.

Fontänen vid 52:an

Inlämnare: Hans Ternheden
Innehåll (sammanfattning):

Motionären önskar att föreningen verkar för att fontänen får vara kvar och fungerar. Dessutom önskas fler blommor till soffgruppen med blomsterrektangeln.

Styrelsen svar:

Fontänens (”Vattengardinen” av konstnär Lars Englund) vara eller icke vara är omtvistat och ett tämligen stort antal boende önskar att fontänen tas bort. Normalt är det dock mycket svårt att få till stånd en flyttning av ett allmänt konstverk och idag är det troligast att fontänen ej tas bort.

Styrelsen kommer i sådana fall att undersöka möjligheten att ställa iordning fontänen så att den fungerar.

Vad gäller plantering av blommor kommer detta önskemål att framföras till entreprenören och det är styrelsens strävan att, liksom tidigare år, upprätthålla en hög nivå på markskötseln. En av de nämnda rabatterna tillhör dock kommunen och sköts ej om av oss.

Styrelsen anser härmed motionen besvarad.

Gräsmattan framför Sibeliusgången 44

Inlämnare: Anna Peltonen
Innehåll (sammanfattning):

Motionären önskar att föreningen planterar buskar (som tidigare) och även sätter upp ett staket för att förhindra spring. När det regnar blir det mycket lerigt och smuts följer med in i entrén.

Motionären hänvisar dessutom till tidigare reparationsarbete av vattenläcka på gården och undran om detta utfördes korrekt.

Styrelsen svar:

Vid markbesiktning kommer hänsyn att tas till motionärens önskemål och finner styrelsen att buskar åter kan planteras kommer detta att ske.

Styrelsen kommer, tillsammans med nuvarande markentreprenör, att söka utreda hur tidigare vattenläckage hanterats.

Styrelsen anser därmed motionen besvarad.

Höjning av styrelsearvodet

Inlämnare: Bela Johansson
Innehåll (sammanfattning):

Motionären föreslår höjt arvode till styrelsemedlemmarna, arvodet har varit oförändrat under flera år.
Vidare föreslår motionären stämman att ta beslut till arvoden för enskilda ledamöters insatser i styrelsen.

Styrelsen svar:

Till stämman lämnar styrelsen förslag till arvoden för kommande mandatperiod. Styrelsen kan ej ”uppmuntra” enskilda ledamöters arbete på sätt som motionären föreslår. Om större arbeten (ex. speciella utredningar och projektarbeten) erfordras och enskilda styrelseledamöter, eller andra i föreningen, då anlitas tas normalt beslut om ersättning med timkostnader.

Styrelsen anser därmed motionen besvarad och vill tacka för den uppmuntran den gav.

Försenad inbetalning av månadsavgiften

Inlämnare: Stefan Sigfried
Innehåll (sammanfattning):

Motionären föreslår att föreningens stadgar skall förändras på olika punkter när det gäller för sent inkommen likvid samt att varningar författas på flera olika språk.

Styrelsen svar:

Föreningen följer sina stadgar, bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar. Att göra en förändring i enlighet med motionärens skrivelse är ej möjligt utan rättelse måste ske i enlighet med nämnda stadgar och lagar. Beträffande skrivning på olika språk har styrelsen i ett försök att nå fram till flera publicerat en första information på engelska i tidningen Porkalen och kommer även i fortsättningen att göra detta. Att utöver svenska och engelska författa informationen på ytterligare språk låter sig ej göras f n.

Styrelsen anser därmed motionen besvarad.

Förslag

Rev. P1b 990515

STADGAR
för
HSB:s Bostadsrättsförening Porkala nr 249 i Stockholm

Föreningens firma och ändamål

§ 1

Föreningens firma är HSB:s Bostadsrättsförening Porkala nr 249 i Stockholm.

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenhet för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet.
Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelse.
Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens säte

§ 2

Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholm.

Samverkan

§ 3

Föreningen skall vara medlem i en HSB-förening, i det följande kallad HSB. HSB skall vara medlem i föreningen.
Föreningens verksamhet **bör** bedrivas i samverkan med HSB.

Allmänna bestämmelser om medlemskap i föreningen

§ 4

Inträde i föreningen kan beviljas den som
1. kommer att erhålla bostadsrätt genom upplåtelse i föreningens hus eller
2. övertar bostadsrätt i föreningens hus.
3. **en upplysning får inte antyda betalningsanmärkningar, avhysning och årsinkomsten skall överstiga 3 (tre) årsavgifter – i annat fall krävs borgensman.**

§ 5

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen.
Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig, **för beslutsfattande komplett,** ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Rätt till medlemskap vid övergång av bostadsrätt m m

§ 6

Den som en bostadsrätt övergått till får inte vägras inträde i föreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs i § 4 är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättshavare.
Om en bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make får maken **ej** vägras medlemskap i föreningen. Vad som nu sagts äger motsvarande tillämpning om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.
För att den som förvärvat andel i bostadsrätt till bostadslägenhet skall beviljas medlemskap gäller att bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, sambor eller andra med varandra varaktigt sammanboende närstående personer.

Räkenskapsår och årsredovisning

§ 7

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.
Före **mars** månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna årsredovisning. Denna består av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

Föreningsstämma, kallelse mm

§ 8

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen före juni månads utgång.
Styrelsen kallar till föreningsstämma.
Kallelse till stämma skall innehålla uppgift om de ärenden som skall förekomma på stämman.
Kallelse får utfärdas tidigast fyra veckor före stämman och skall utfärdas senast två veckor före ordinarie och senast en vecka före extra stämma.
Kallelse utfärdas genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet.
Skriftlig kallelse skall dock alltid avsändas till varje medlem vars postadress är känd för föreningen om
1. ordinarie föreningsstämma skall hållas på annan tid än som föreskrivs i stadgarna, eller
2. föreningsstämma skall behandla fråga om
a) föreningens försättande i likvidation eller
b) föreningens uppgående i annan förening genom fusion.

Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev.

Motionsrätt

§ 9

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen före **mars** månads utgång.

Dagordning

§ 10

På ordinarie stämma skall förekomma:
1. val av ordförande vid stämman
2. anmälan av ordförandens val av protokollförare
3. godkännande av röstlängd
4. fastställande av dagordningen
5. val av två justerare, tillika rösträknare, att jämte ordföranden justera protokollet
6. fråga om kallelse behörigen skett
7. styrelsens årsredovisning
8. revisorernas berättelse
9. beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
10. beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
11. beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
12. val av styrelseledamöter och suppleanter
13. val av revisor och suppleant
14. val av valberedning
15. Erforderligt val av representation i HSB
16. **fråga om arvoden**
17. övriga anmälda ärenden.

På extra föreningsstämma får inte beslut fattas i andra ärenden än de som angivits i kallelsen.

Röstning

§ 11

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Ombud och biträde

§ 12

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud.

Ombud skall förete skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde.
För fysisk person gäller att endast annan medlem eller medlemmens make, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

Valberedning

§ 13

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. En ledamot utses till sammankallande i valberedningen.
Valberedningen skall föreslå kandidater till de förtroendeuppdrag till vilka val skall förrättas på föreningsstämma

Styrelse

§ 14

Styrelsen består av lägst tre och högst elva ledamöter med lägst två och högst fyra suppleanter. Av dessa utses en ledamot och en suppleant för denne av styrelsen för HSB; övriga ledamöter och suppleanter väljs på föreningsstämma.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs för högst två år. Ledamot och suppleant kan väljas om. Om helt ny styrelse väljs på föreningsstämma skall mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år.

Konstituering och firmateckning

§ 15

Styrelsen utser inom sig ordförande, vice ordförande, **ekonomiansvarig** och sekreterare. Styrelsen utser också organisatör för studie- och fritidsverksamheten i föreningen.
Styrelsen utser fyra personer, varav minst två styrelseledamöter, att två i förening teckna föreningens firma.

Beslutförhet

§ 16

Styrelsen är beslutför när fler än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening de flesta röstande förenar sig om och vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. När minsta antal ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

Avyttring, till- eller ombyggnad m m

§ 17

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Den får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar eller till eller ombyggnad av sådan egendom.
Styrelsen eller firmatecknare får ansöka om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

Revisorer

§ 18

Revisorerna skall vara två. En revisor och suppleant för denne väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits; den andre revisorn skall utses av HSBs Riksförbund.
Revisorerna skall bedriva sitt arbete så, att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast den **30 april**.
Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie stämma över av revisorerna gjorda anmärkningar.
Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma, på vilken de skall behandlas.

Avgifter till föreningen

§ 19

Insats och årsavgift för lägenhet fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.
Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens insats kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker.
I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning.

§ 20

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. För arbete vid övergång av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren uttas överlåtelseavgift med belopp motsvarande högst 2,5 % av basbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren uttas pantsättningsavgift med högst 1 % av basbeloppet.
Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen skall vidta med anledning av lag eller författning.

Underhållsplan m m

§ 21

Styrelsen skall upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Styrelsen skall varje år besiktiga föreningens egendom.

Fonder

§ 22

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

- Fond för yttre underhåll
- Dispositionsfond

Avsättning till fonden för yttre underhåll skall ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 21.
Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfonden.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 23

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer såväl underhålls som reparationsskyldighet. Bostadsrättshavarens ansvar avser även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Han är också skyldig att följa de anvisningar som meddelats rörande skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för att huset är väl underhållet och hålls i förstklassigt skick. Till det inre räknas:

- rummens väggar, golv och tak,
- inredning i kök, badrum och i övriga utrymmen tillhörande lägenheten,
- glas i fönster och dörrar,
- lägenhetens ytter- och innerdörrar.

Bostadsrättshavaren svarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karm, men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de stamledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten som föreningen försett lägenheten med. För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Ifråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta.

Tredje stycket andra meningen gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.
Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd,

som enligt vad ovan sagts bostadsrättshavaren skall svara för. Beslut härom skall fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

§ 24

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen. Styrelsen skall godkänna begäran om ändring om denna inte medför skada på föreningens hus eller men för annan medlem.

Särskilda regler för giltigt beslut

§ 25

För giltigheten av följande beslut fordras godkännande av styrelsen för HSB och såvitt gäller p 2 och 3 även av HSBs Riksförbund.

1. Beslut att avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt.
2. Beslut om ändring av dessa stadgar.
3. Beslut att föreningen skall träda i likvidation eller fusioneras med annan juridisk person.

Godkännande av stadgeändringsbeslut fordras dock ej om föreningen beslutat utträda ur HSB enligt § 26.

§ 26

Om ett beslut innebär att föreningen begär sitt utträde ur HSB blir beslutet giltigt om det fattas på två på varandra följande föreningsstämmor och på den senare stämman biträtts av minst två tredjedelar av de röstande.

Upplösning

§ 27

Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

Dessa stadgar följer HSB Stockholms stadgar för avlämnad Brf (Brf:1998:310) med följande undantag:
§3-§7, §9-§10, §15, §18 och §22.

Dessa stadgar är underställd vid varje tidpunkt gällande lagstiftning. Lagen om ekonomiska föreningar och bostadsrättslagen är de lagar som främst, tillsammans med ovan stadgar, reglerar bostadsrätts- föreningens verksamhet.
Ett komplement med utdrag från ovan två lagar hålles tillgängligt av styrelsen.

FULLMAKT

Varje medlem har en röst. Medlem får endast utöva sin rösträtt genom ombud, om ombudet är äkta make(a) eller en person som är närstående och varaktigt sammanboende med medlemmen eller annan medlem i föreningen. Ingen deltagare på stämman får dock såsom ombud företräda mer än en medlem. Fullmakten skall vara skriftlig, daterad och gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort ..... Datum .....

Fullmakt för .....

Att företräda (namn på bostadsrättshavaren) .....

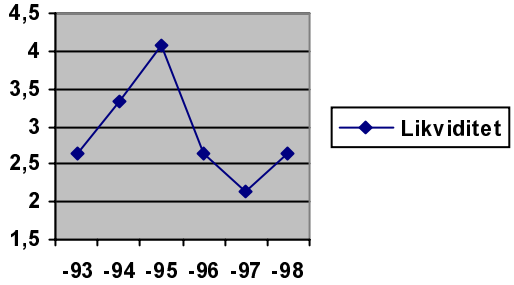
Lägenhetsnr. .....

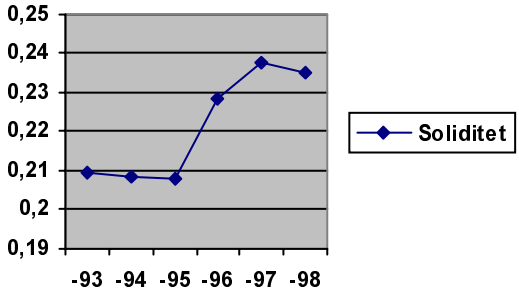
.....
Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning

Fullmakten behöver ej vara bevittnad.

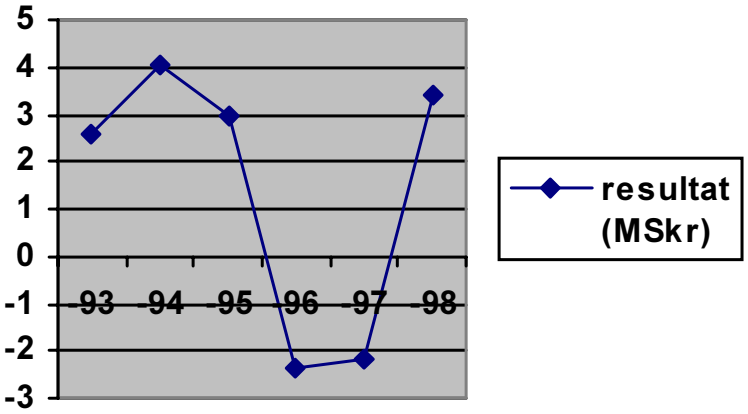
(klipp längs linjen eller kopiera sidan)

Nyckeltal





Likviditet = (Summa omsättningstillgångar) / (Summa kortfristiga skulder)
Soliditet = (Summa eget kapital) / (Summa tillgångar)
Resultat = (Redovisat resultat) + (Avsättningar till yttre fonden) - (Avlyft från yttre fonden)



Likvida medel:
Kontanter och andra tillgångar som snabbt kan omvandlas till pengar, t ex HSBs allkonto.

Anläggningstillgångar:
Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastigheter med mark och byggnader.

Kortfristiga skulder:
Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år.

Likviditet:
Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålles genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna är likviditeten tillfredställande.

Långfristiga skulder:
Skulder som föreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan.

Fond för yttre underhåll:
Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus.

Fond för inre underhåll:
I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avispecifikation som följer inbetalningskorten varje kvartal.

Värdeminskning fastighet:
Kontot redovisar den *totala* (under årets lopp) avskrivningen av föreningens fastigheter på grund av ålder och nyttjande.

Ansvarsförbindelser:
Åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

Föreningsavgäld:
För att tillgodose erforderlig kapitalbildning inom HSB föreningen skall bostadsrättsföreningen erlägga avgäld enligt bestämmelse i stadgarna. Avgälden utgår med 2,5 % av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjugoårspeiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser.

Ställda panter:
Avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

foto: Ina Pauls