

PORKALEN

TIDNINGEN FÖR DIG SOM BOR I BRF PORKALA

NUMMER 2

MAJ 2001

Årsredovisning 2000



OBS! Inkluderar kallelse till årsstämman 2001-06-11

INNEHÅLL:

	Kallelse	3
1	Årsredovisning för 2000	4
1.1	Resultaträkning	4
1.2	Balansräkning	5
1.3	Noter	7
1.4	Förvaltningsberättelse	14
1.4.1	Ordföranden har ordet	14
1.4.2	Föreningen allmänt	15
1.4.3	Föreningens administration	15
1.4.3.1	Föreningens styrelse	15
1.4.3.2	Sammanträden	15
1.4.3.3	Revisorer	16
1.4.3.4	Valberedning	16
1.4.3.5	Ombud till distriktstämman	16
1.4.4	Allmänna händelser och löpande verksamhet	16
1.4.4.1	Upphandling av ekonomiförvaltare	16
1.4.4.2	Byte av städentreprenör i höghusen	16
1.4.4.3	Omförhandling av förvaltningsavtal för byggnader och mark	16
1.4.4.4	Upphandling av parkeringsbevakning	17
1.4.4.5	Åtgärder efter branden i Porkalafaret	17
1.4.4.6	Felrapporteringsstatistik	17
1.4.4.7	Porkalen, medlemstidningen	19
1.4.4.8	Boendekontakter	19
1.4.4.9	Föreningens hemsida och e-mail	19
1.4.4.10	Stugvärdar	19
1.4.4.11	Sommarbarn	19
1.4.4.12	Studier	19
1.4.4.13	Stämningen, Porkala / HSB Stockholm	20
1.4.5	Pågående och avslutade projekt	20
1.4.5.1	Driftoptimering	20
1.4.5.2	Bredbandsnät	21
1.4.5.3	Miljöåtgärder	21
1.4.5.4	Upprustningen av bastun är klar	21
1.4.5.5	Låsbyte under våren	22
1.4.5.6	Sophantering	22
1.4.5.7	Beskärning av träd och buskar	22
1.4.5.8	Upprustning av tvättstugor	22
1.4.6	Ekonomi	22
1.4.6.1	Allmänt	22
1.4.6.2	Ekonomiska nyckeltal	22
1.4.6.3	Finansiella kostnader	23
1.4.6.4	Kassamedel	23
1.4.6.5	Förslag till disponering av årets resultat	23
1.4.7	Planerad verksamhet	24
2	Revisionsberättelse	26
3	Inlämnade motioner	27
3.1	Brandskyddsutrustning	27
3.2	Återbetalning av nyckeldepositon	28
3.3	Avveckling av stugvärdsverksamheten	28
3.4	Flerdelad motion - I	29
3.5	Ändring i stadgarna angående kallelse till årsstämma	30
3.6	Gästparkering och vanliga parkeringsplatser	31
3.7	Flerdelad motion - II	31
3.8	Bilpool	33
4	Ekonomidiagram	34
5	Fullmakt	37
6	Ordlista	39

Kallelse - Föreningsstämma

Medlemmarna i **HSB:s Brf PORKALA** kallas härmed till ordinarie föreningsstämma **måndagen den 11 juni 2001 kl 19.00** i Akalla Träff.

Innan årsstämman öppnas kommer information om pågående större entreprenader att ges:

- 19.00 - 19.15** Driftoptimering (Einar Ulander, TAC Svenska AB)
- 19.15 - 19.30** Bredbandsnätverk - nätuppbyggnad (Cecilia Nilsson, Sigma Måldata NS AB)
- 19.30 - 19.45** Bredbandsnätverk - tjänster (Leif Jonsson, Utfors AB)

Dagordning

- 1 Stämmans öppnande
- 2 Val av ordförande vid stämman
- 3 Anmälan av ordförandens val av protokollförare
- 4 Godkännande av röstlängd
- 5 Fastställande av dagordningen
- 6 Val av två justerare, tillika rösträknare, att jämte ordföranden justera protokollet
- 7 Fråga om kallelse behörigen skett
- 8 Styrelsens årsredovisning
- 9 Revisorernas berättelse
- 10 Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
- 11 Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
- 12 Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- 13 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 14 Val av revisor och suppleant
- 15 Val av valberedning
- 16 Erforderligt val av representation i HSB
- 17 Fråga om arvoden
- 18 Anmälda ärenden - Motioner
- 19 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 2001

Styrelsen

1. Årsredovisning för år 2000

Styrelsen för HSB:s bostadsrättsförening Porkala nr 249 i Stockholm får härmed avge följande redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2000-01-01 - 2000-12-31.

1.1 Resultaträkning

		2000-01-01 - 2000-12-31	1999-01-01 - 1999-12-31
Rörelsens intäkter		35 883 720	36 763 960
Övrigt	Not 2	35 883 720	36 763 960
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-17 158 372	-16 670 827
Underhåll	Not 4	- 7 186 245	-6 735 981
Fastighetsskatt		-1 823 770	-1 967 405
Tomträttsavgäld		-2 402 941	-2 403 041
Avskrivningar	Not 5	-1 775 499	-1 569 449
		-30 346 827	-29 346 703
Bruttoresultat		5 536 893	7 417 257
Övriga rörelsekostnader			
Administrationskostnader		-183 601	-109 386
Nedskrivning fakturafordran		0	-910
		-183 601	-110 296
Rörelseresultat		5 353 292	7 306 961
Finansiella poster			
Ränte- och andra finansiella intäkter	Not 6	680 468	518 341
Ränte- och andra finansiella kostnader	Not 7	-6 033 773	-7 806 101
		-5 353 305	-7 287 760
Årets resultat		-13	19 201

1.2 Balansräkning

Tillgångar		2000-12-31	1999-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8	148 883 517	150 502 221
Mark och markanläggningar	Not 8	658 622	737 686
Inventarier	Not 9	96 315	89 383
		149 638 454	151 329 290
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 10	700	700
		700	700
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		75 167	218 200
Skattefordran		342 427	0
Övriga fordringar		344 827	12 286
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	1 364 874	1 181 026
		2 127 295	1 411 512
Kortfristiga placeringar			
Övrigt	Not 11	291 054	1 935 250
		291 054	1 935 250
Kassa och bank			
Övrigt		20 205 901	20 242 920
		20 205 901	20 242 920
Summa omsättningstillgångar		22 624 250	23 589 682
Summa tillgångar		172 263 404	174 919 672

Eget kapital och skulder		2000-12-31	1999-12-31
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insats	Not 17	23 543 119	23 647 729
Upplåtelseavgifter	Not 17	15 998 146	15 873 323
Fritt eget kapital			
Dispositionsfond	Not 17	902 817	883 615
Årets resultat	Not 17	-13	19 202
Summa eget kapital		40 444 069	40 423 869
Underhållsfonder			
Fond för yttre underhåll		12 014 382	13 764 382
Fond för inre underhåll		0	1 624 834
		12 014 382	15 389 216
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	110 909 409	111 897 761
		110 909 409	111 897 761
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	1 032 152	1 090 552
Leverantörsskulder	Not 13	1 696 556	2 682 023
Skatteskulder		0	98 030
Övriga skulder	Not 16	4 031 677	2 640 926
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	2 135 158	697 295
		8 895 543	7 208 826
Summa eget kapital och skulder		172 263 404	174 919 672
Ställda panter			
Pantbrev i tomträtter		131 278 000	131 278 000
Ansvarsförbindelser			
Föreningsavgäld		834 164	1 026 664

1.3 Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Från och med 1999 tillämpas den nya EU-anpassade årsredovisningslagen. Denna har för föreningen främst inneburit förändringar i uppställningen av resultat- och balansräkningen. I och med byte av ekonomisk förvaltare har vissa förändringar gjorts i kontoplanen varför vissa jämförelser mellan åren kan vara svåra att göra.

- Byggnaderna skrivs av enligt en annuitetsplan
- Markanläggningarna skrivs av med 5% per år
- Ombyggnader skrivs av med en procentsats motsvarande beräknad ekonomisk livslängd.

Not 1 Personal

Medeltal anställda	2000	1999
Män	0,5	0
Kvinnor	2	2,5
Summa	2,5	2,5

Arvode, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Förtroendevalda

Arvoden förtroendevalda	135 000	98 886
Löner och andra ersättningar	115 584	570
Sociala kostnader	78 701	27 747
Summa förtroendevalda	329 285	127 203

Övriga anställda

Löner och andra ersättningar	450 068	415 657
Sociala kostnader	141 353	117 282
Summa övriga anställda	591 421	532 939

Not 2	Nettoomsättning	2000	1999
	Årsavgifter	30 698 736	31 674 775
	Hyror bostäder	1 756 995	1 791 028
	Hyror lokaler	1 639 339	1 513 666
	Hyror garage och parkering	1 372 131	1 501 010
	Övriga intäkter	553 670	939 688
	Brutto	36 020 871	37 420 167
	Avgifts- och hyresbortfall	-137 151	-239 913
	Hysesförluster	0	-34 907
	Avsatt till inre fond	0	-381 387
	Summa nettoomsättning	35 883 720	36 763 960

Intäktsminskningen för hyror och avgifter förklaras av den sänkning, med 4%, som gjordes i oktober 1999. Dessutom föreligger garagehyresförluster på drygt 100 kkr p.g.a. branden.

Övriga intäkter omfattar, förutom pant- och överlåtelseavgifter, bl.a. en större engångspost som avser återbetalning av inre fond för hyreslägenheter.

Not 3	Drift	2000	1999
	Fastighetsskötsel och städ	1 738 312	1 625 177
	Reparationer	843 363	715 685
	Löpande underhåll byggnad	1 292 083	1 472 218
	Löpande underhåll dörrar	48 543	112 572
	Löpande underhåll tvättutrustning	151 900	118 467
	Löpande underhåll hiss	409 105	385 170
	Löpande underhåll mark	788 493	214 613
	Taxebundna utgifter och uppvärmning		
	- El	1 285 401	1 254 213
	- Uppvärmning	4 894 352	5 046 188
	- Vatten och avlopp	1 635 413	1 700 267
	- Sophämtning	674 481	672 298
	Bevakning	439 486	533 278
	Övriga avgifter	553 026	474 901
	Förvaltningsarvoden	349 097	436 750
	Personalkostnader	970 466	691 690
	(inkl arvoden, utbildning och omkostnader)		
	Övrig drift	1 084 853	1 217 340
	Summa drift	17 158 372	16 670 827

Den mycket kraftiga satsningen på markunderhållet leder till att utfallet blir högre än föregående år.

Not 4	Underhåll	2000	1999
	Periodiskt underhåll byggnad	1 142 303	407 938
	Periodiskt underhåll hiss	0	534 813
	Periodiskt underhåll markytor	288 327	267 994
	Periodiskt underhåll garage	56 350	52 736
	Periodiskt underhåll värmesystem	2 386 495	0
	Periodiskt underhåll ventilation	3 599 362	0
	Periodiskt underhåll va/sanitet	1 075 971	0
	Periodiskt underhåll hyreslgh/lokaler	371 851	0
	Periodiskt underhåll övrigt	15 586	72 500
	Avsättning till fond för yttre underhåll	2 000 000	2 500 000
	Extra avsättning till fond för yttre underhåll	0	2 900 000
	Disposition ur fond för yttre underhåll	-3 000 000	0
	Extra disposition ur fond för yttre underhåll	-750 000	0
	Summa underhåll	7 186 245	6 735 981

Driftoptimeringen omfattar värmesystem, ventilation och va/sanitet. I yttre fonden finns avsatt drygt 7 mkr för detta underhåll. Den gjorda budgeteringen (3 mkr) har ej tagit hänsyn till extra tilläggsbeställningar varför ytterligare 750 000 kr disponeras ur yttre fonden.

Not 5	Avskrivningar	2000	1999
	Byggnader	1 498 204	1 413 400
	Om- och tillbyggnader	120 500	27 474
	Markanläggningar	79 064	79 064
	Inventarier	77 731	49 511
	Summa avskrivningar	1 775 499	1 569 449

Not 6	Övriga ränteintäkter m.m.	2000	1999
	Ränteintäkter	615 718	492 851
	Övriga finansiella intäkter	64 750	25 490
	Summa övriga ränteintäkter m.m.	680 468	518 341

Not 7	Räntekostnader m.m.	2000	1999
	Räntekostnader	6 163 544	7 799 961
	Erhållna räntebidrag	-328 816	-212 796
	Föreningsavgäld	192 500	192 500
	Övrigt	6 545	32 436
	Summa räntekostnader m.m.	6 033 773	7 806 101

Stora delar av lånen lades om under 1999 och ger nu utslag i minskade räntekostnader.

Not 8 Materiella anläggningskostnader Byggnader och ombyggnader

Byggnadernas taxeringsvärde per 2000-12-31 var 192 409 000 kr.

	Anskaffnings- värde (kr)	Årets avskrivning (kr)	Avskrivningstid (år)	Ackumulerade avskrivningar (kr)	Bokfört värde (kr)
Byggnader	152 553 100	1 498 204	se nedan	8 211 423	144 341 677
Antenn- anläggning	1 319 866	0		1 319 866	0
Containerhus	120 040	0		120 040	0
Omb. daghem	4 819 993	120 500	40	278 153	4 541 840
	158 812 999	1 618 704		9 929 482	148 883 517

Avskrivningsplan byggnader:

Annuitetsfaktor 0.06

Resterande livslängd (år) 33

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

Mark och markanläggningar

Markens taxeringsvärde per 2000-12-31 var 63 070 000 kr

	Anskaffnings- värde (kr)	Årets avskrivning (kr)	Avskrivningstid (år)	Ackumulerade avskrivningar (kr)	Bokfört värde (kr)
Nätväggar	1 581 275	79 064	20	922 653	658 622
	1 581 275	79 064		922 653	658 622

Not 9 Inventarier

	Anskaffnings- värde (kr)	Årets avskrivning (kr)	Avskrivningstid (år)	Ackumulerade avskrivningar (kr)	Bokfört värde (kr)
PC	21 225	0		21 225	Utrangerad
Datautrustning	62 768	20 923	3	61 768	0
Fax	11 863	3 954	3	11 863	0
Dok. förstörare	9 719	3 240	3	9 719	0
Datautrustning	28 092	9 364	3	18 728	9 364
Datautrustning	8 369	2790	3	5 580	2 789
Kopiator	46 200	9 240	5	18 480	27 720
Nätserver	84 663	28 221	3	28 221	56 442
	272 899	77 731		176 584	96 315

Not 10 Finansiella anläggningstillgångar

Andelar är upptagna till nominellt värde.

Not 11 Kortfristiga placeringar

Beloppet avser bokfört värde för förvärvad bostadsrätt.

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	(%)	Ränteändrings- datum	Lånebelopp (kr)
Handelsbanken	7,15	2002-04-15	15 250 000
Stadshypotek	4,94	2004-06-01	17 360 622
HSB Bank	6,25	2001-11-15	3 839 600
Nordbanken	5,85	2001-06-29	12 842 600
Föreningssparbanken	4,23	2004-03-04	13 678 000
Stadshypotek	5,68	2003-03-01	1 799 518
Stadshypotek	5,62	2008-10-30	970 329
Stadshypotek	5,62	2008-10-30	1 014 296
Stadshypotek	5,62	2008-10-30	911 400
Stadshypotek	5,62	2008-10-30	842 800
Stadshypotek	5,62	2008-10-30	852 600
Stadshypotek	4,30	Rörlig ränta	5 691 300
Stadshypotek	5,68	2003-03-01	1 924 022
Stadshypotek	5,68	2003-03-01	7 796 647
Föreningssparbanken	4,91	2009-04-15	9 640 400
Föreningssparbanken	4,91	2009-04-15	8 300 700
Nordbanken	4,46	Rörlig ränta	6 130 868
Stadshypotek	5,68	2003-03-01	2 931 522
Sopsug			164 337
			111 941 561
Avgår			-1 032 152
Kortfristig skuld (beräknad amortering år 2000)			
			110 909 409

Not 13 Leverantörsskulder

Summa **1 696 556**

Varav de fem största är:

Stockholms Gatu- och fastighetskontor	601 404	
Birka Energi AB		442 085
ISS Sverige AB		175 313
Com Hem AB		88 862
Stockholm Vatten AB		70 196

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen arbetsgivaravgift		20 830
Upplupna räntor (fastighetslån)		637 041
Reservation styrelsearvode		89 710
Upplupna kostnader		1 387 577
Summa		2 135 158

Varav de fem största posterna för upplupna kostnader är:

Birka Energi		967 381
ISS		261 510
Fastighetsägareföreningen		81 250
Jarl Magnusson AB		38 469
Gillesviks Förvaltning		22 531

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa **1 364 874**

Varav de fem största posterna är:

Kommunen, tomträttsavgäld		601 404
Folksam, fastighetsförsäkring		570 493
Com Hem, kabel TV		88 862
ISS, fastighetsförvaltning		36 333
ISS, fastighetsförvaltning		25 000

Not 16 Övriga skulder

HSB Stockholm		2 000 000
Förutbetalda avgifter och hyror		1 950 317
Depositioner, hyror		55 684
Felinbetalda avgifter		15 981
Personalens källskatt		9 695
Summa		4 031 677

HSB Stockholm (2 mkr) är en felaktig utbetalning som HSB gjort.

Not 17 Förändring av eget kapital

Insatser	23 543 119	-104 610
Upplåtelseavgifter	15 998 146	124 823
Dispositionsfond	902 817	19 202
Årets resultat	-13	-19 215
Summa	40 444 069	-20 200

Upplåtelseavgifter, en felaktig kontering under 1999 (124 823 kr) har flyttats från insatser till överlåtelseavgifter.

Insatser, under 1999 felkonterades en insats, denna har nu bokats om.

1.4 Förvaltningsberättelse

1.4.1 Ordförande har ordet

När tre månader nästan är avklarade av år 2001 är det dags för en tillbakablick på föregående år – nu gäller det Porkaläs ekonomiska verksamhetsår.

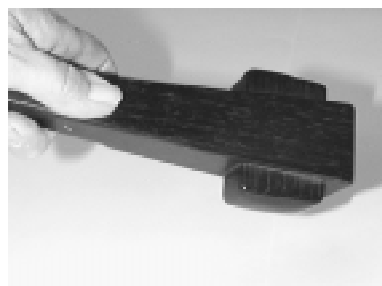
Det var ett tufft år! Vi bytte först och främst ekonomiförvaltare och detta är något som fortfarande i skrivande stund ej är helt avklarat. HSB Stockholm har ej överlämnat adekvat dokumentation och där så ÄR gjort har vi fått tjata oss till att den skall överföras till styrelsen. Tänk så mycket kraft som kunnat användas på annat mer konstruktivt sätt.

Posten om skuld till HSB på 2 miljoner kronor härrör från styrelsens begäran om utbetalning av beloppet under år 1999. ”På grund av systemfel” betalade HSB även ut beloppet under år 2000 och har trots upprepade krav från styrelsens sida ej kunnat visa upp korrekta verifikationer. Därför finns summan kvar i årsredovisningen. Dock pågår förberedelser för att återbetala summan till HSB – under förutsättning att revisorerna godkänner överlämnat underlag.

Den stora skada som branden i Faret innebar, samt även det avbrott för alla med garageplatser, resulterade redan förra stämman i att styrelsen föreslog åtgärder bl.a. för sektionering och kameraövervakning. Allt sådant arbete tar tid.

Att projektet driftsoptimering har skapat en del förtret är väl känt. Vartefter arbetet fortskred upptäcktes den ena tidigare felaktigheten efter den andra. Detta gjorde att arbetet fördröjdes, nya beslut var ett måste för styrelsen att fatta. I dagsläget börjar vi kunna se resultat av både bättre ventilation och besparingar, men detta kommer in i nästa årsredovisning.

Arbetsmässigt undrar man ibland VARFÖR har inte dygnet 48 timmar? Det ordinarie arbetet skall skötas, barn, barnbarn och föräldrar har rätt till viss kontakt – och ändå har jag många gånger prioriterat styrelsearbetet – inte minst för att både ordförandeskapet och sekreterarsysslan varit mina. Ibland har det nästan varit helt meningslöst att gå hem sent en lördagkväll för att åter vara på Föreningskontoret tidigt på söndagen. Men det har funnits något som gjorde allt värt – känslan av att



arbeta för bättre rutiner i föreningen, bättre upphandlingar, bättre service gentemot alla boende.

Under året har vi även haft flera jobbiga boendeärenden – avhysning från p-plats och exekutiva auktioner – ärenden som kräver ordentligt underlag och som tar mycket tid i anspråk.

Och ibland rycks ju marken undan – som när förslag kom på förra stämman att inte bevilja ordföranden och vice ordföranden ansvarsfrihet! Visserligen drogs förslaget tillbaka, men det kändes verkligen som en tagg långt, långt efteråt.

Desto härligare var det gensvar styrelsen visades vid extrastämman gällande bredband – då var livet värt att leva igen!

Status gällande förra årets motioner är att arbete pågår/är avslutat i de flesta fall. Gällande namnbytet på Sibeliushöjden har styrelsen ej erhållit något underlag från motionären att arbeta vidare med.

Eva Sandevik

1.4.2 Föreningen allmänt

Föreningen bildades den 7 maj 1982 och registrerades vid länsstyrelsen den 5 juli 1982.

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

Av föreningens 821 bostadsrättslägenheter upplåtes 38 (38) med hyresrätt per 00-12-31.

Under räkenskapsåret har 114 (83) lägenhetsöverlåtelser och 0 (3) lägenhetsupplåtelser skett.

Per 2000-12-31 hade föreningen 935 medlemmar förutom HSB Stockholm med dess styrelseledamöter och suppleanter.

Anm. Värden inom parentes avser räkenskapsåret 1999-01-01 till 1999-12-31.

1.4.3 Föreningen administration

1.4.3.1 Föreningens styrelse

Ordinarie styrelseledamöter:		Valdes	Kommentar
Eva Sandevik	Ordförande	99-05-31	Har även varit sekreterare
Mats Allaskog	Vice ordförande	99-05-31	
Lars Grönlund		00-06-05	Tf ekonomiansvarig
Ulla Sjöberg	Studieorganisatör	00-06-05	
Susanne Brinck		00-06-05	
Annette Åkesson		99-05-31	
Pierre Hagelin		00-06-05	Fyllnadsvald på ett år
Martin Andersson		00-06-05	
Björn Carlsson	Utsedd av HSB Stockholm		F.o.m. oktober 2000

Suppleanter:

Arne Eriksson		99-05-31	
Majid Pishamad Doust		00-06-05	
Börje Vestlund		00-06-05	
Ralf Örvi	Utsedd av HSB Stockholm		F.o.m. oktober 2000

Föreningens arbetsutskott har utgjorts av Eva Sandevik, Mats Allaskog, Annette Åkesson. Dessutom är ytterligare styrelseledamöter och/eller suppleanter närvarande vid mötena i så stor utsträckning som möjligt.

Föreningens firma har tecknats av Eva Sandevik, Mats Allaskog, Ulla Sjöberg och Pierre Hagelin, två i förening.

Styrelsens arvode framgår av Not 1.

1.4.3.2 Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2000-06-05.

En extrastämma, gällande uppbyggnad av ett bredbandsnät, hölls 2000-12-11.

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Styrelsens arbetsutskott har under räkenskapsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

Under räkenskapsåret har ytterligare ett stort antal möten hållits. Dels driftmöten med våra förvaltningsentreprenörer (ISS och Gillesvik) och dels projekt- och uppföljningsmöten med våra leverantörer (Contaki, TAC, ENTEMA, m.fl.). Större delen av dessa möten har varit protokollförda.

1.4.3.3 Revisorer

Av föreningen valda revisorer har varit George Sterpu med Tuija Nieminen som suppleant samt BoRevision AB, av HSB's Riksförbund utsedd revisor, Lars-Göran Petersson.

1.4.3.4 Valberedningen

Valberedningen har utgjorts av Håkan Glingestam (sammankallande), Dan Olsson och Gun-Britt Bjurborn-Olsson.

1.4.3.5 Ombud till distriktsstämman

Föreningens ombud vid distriktsstämman för HSB Stockholms 9:e distrikt har varit föreningens ordinarie styrelseledamöter. Suppleanter till dessa har varit Majid Pishamad Doust och Börje Vestlund. Denna aktivitet har dock, liksom under 1999, haft låg prioritet i förhållande till vår egen förening och dess behov.

1.4.4 Allmänna händelser och löpande verksamhet

1.4.4.1

Upphandling av ekonomiförvaltare

GILLESVIKS FÖRVALTNINGS AB

Under året gjordes en upphandling av ekonomi-tjänster. Denna ledde till att vi bytte förvaltare från HSB Stockholm till Gillesviks Förvaltnings AB. Gillesviks anlätades 2000-04-01 och från och med 2000-05-01 har de haft hand om vår ekonomiförvaltning, bl.a. hyres- och avgiftshantering, leverantörsbetalningar och löpande bokföring. I och med ändringen minskade förvaltningskostnaderna med drygt 200 000 kr/år.

1.4.4.2 Byte av städentreprenör i höghusen

Under året har vi bytt städföretag för höghusen från Garantstäd till ISS. De har från och med 2000-10-01 hand om städningen i höghusen vid Sibeliushöjden. I och med ändringen kommer städkostnaderna att minska med mer än 100 000 kr/år.



1.4.4.3 Omförhandling av förvaltningsavtal för byggnader och mark

Omförhandling pågår med ISS om de avtal vi har rörande skötsel av föreningens mark och byggnader.

Detta har föranletts av att mycket arbete har lagts ner på att följa upp och få kontroll på dessa kostnader samt att den tyngre skötseln av uppvärmningssystemet (undercentraler med varmvatten och lägenhetsradiatorer) numer ingår i TACs serviceåtaganden.

Avtalen kommer fortsatt att omfatta markförvaltning inklusive vinterhållning av vägar samt ansning av träd, buskar och gräsmattor, samt byggnadsförvaltning vilket omfattar reparationer av t.ex. bygg, el och sanitet. De nya avtalen ska ge större möjlighet till uppföljning av utfört arbete, både ur kvalitativa och kvantitativa aspekter.

1.4.4.4 Upphandling av parkeringsbevakning

P.g.a. att vi inte var nöjda med den tidigare parkeringsövervakningen pågår en upphandling av detta. Avsikten är tillhandahålla parkering för våra boende och deras besökare men samtidigt stävja en alltför vildvuxen parkering som skämmer trivseln i föreningen.

1.4.4.5 Åtgärder efter branden i Porkalafaret

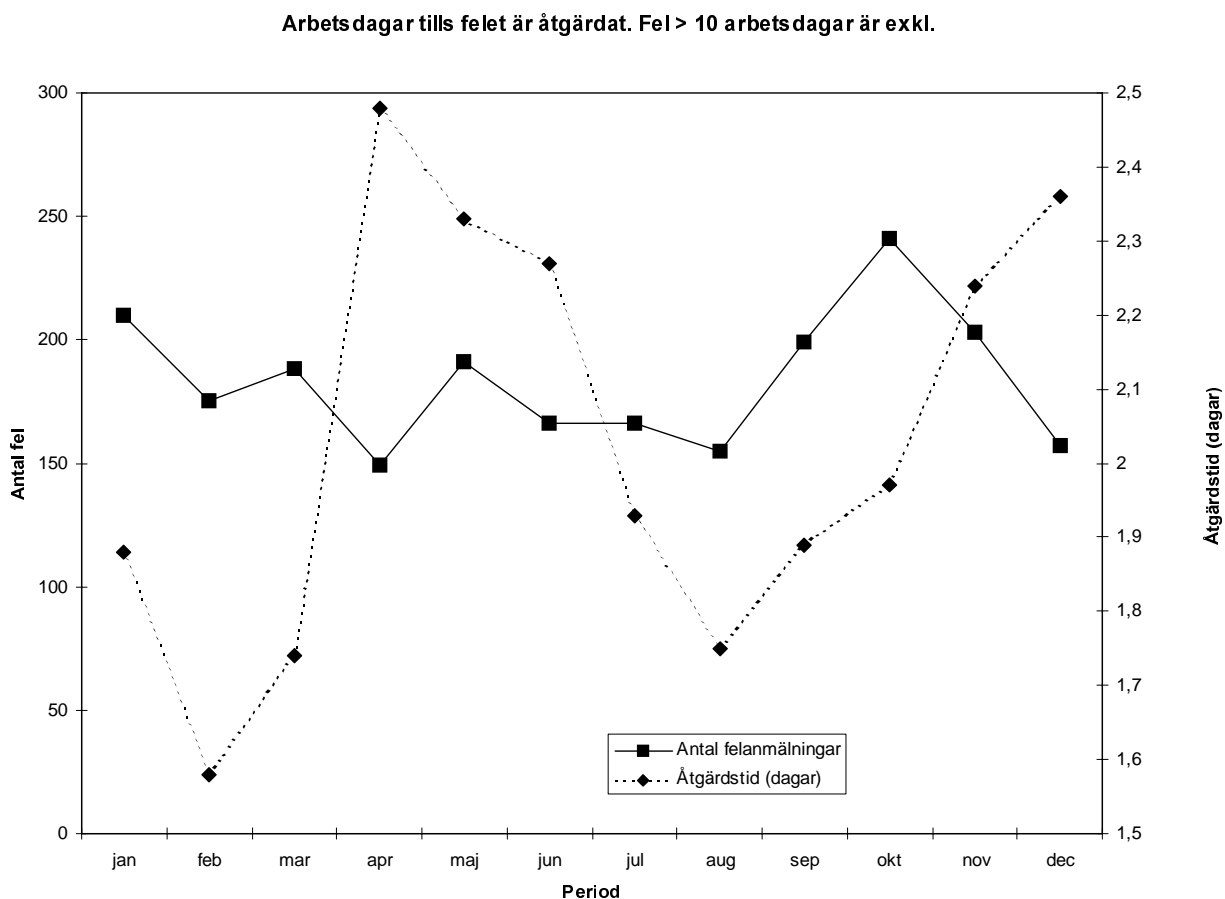
Åtgärder med anledning av branden i Porkalafaret är nu avslutade och ersättning till de drabbade har utbetalats. Konsekvenserna har blivit en hyresförlust för garageplatserna och en ökning (mer än 300 000 kr) av fastighetsförsäkring.

Vi måste nu vidta åtgärder som kan ge oss en lägre försäkringskostnad samt reducera skadekostnaderna vid en eventuell liknande händelse i framtiden. I samband med driftoptimeringen har bl.a. övertrycket i garaget byggts bort. Detta bör i betydande omfattning minska nedsotning av trapphus och förråd om en brand skulle uppstå igen.

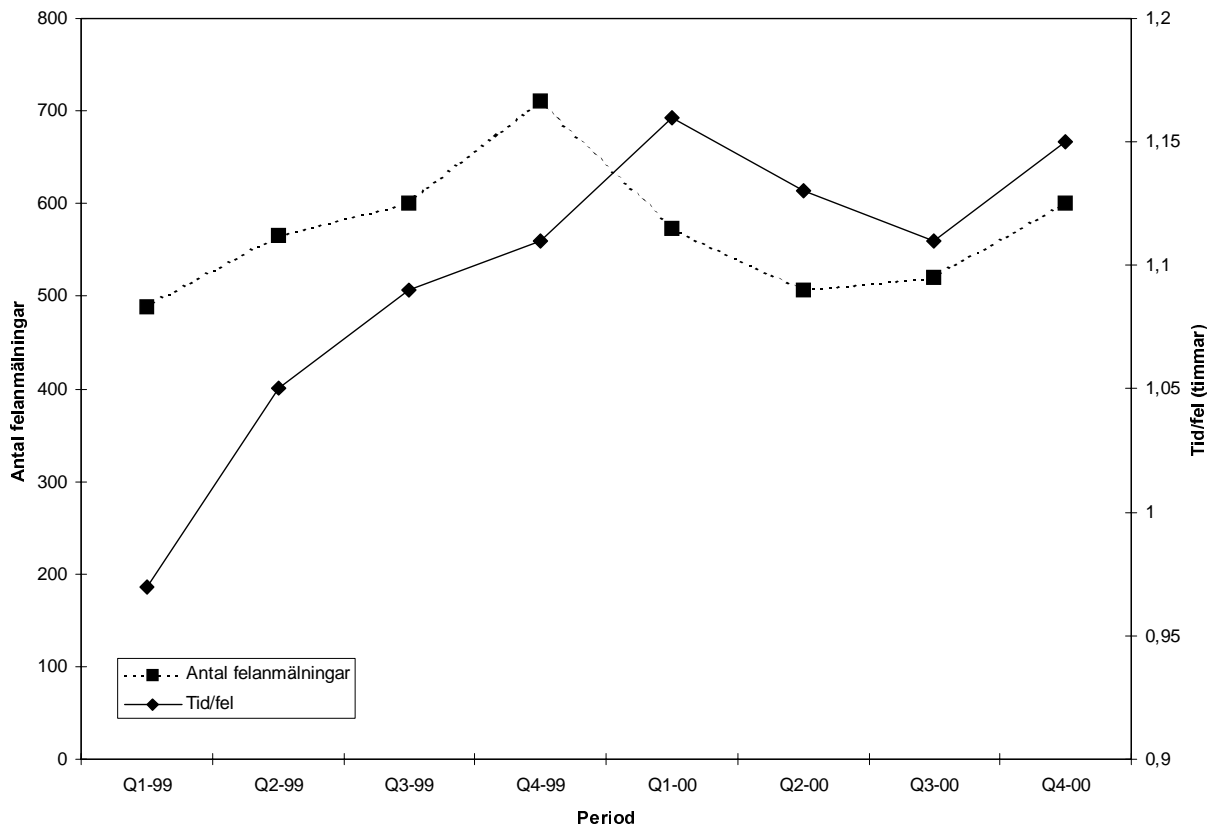
Förberedelser har också gjorts för att kunna installera ytterligare branddörrar i faret och en förbättring av skalskyddet planeras.

1.4.4.6 Felrapportstatistik

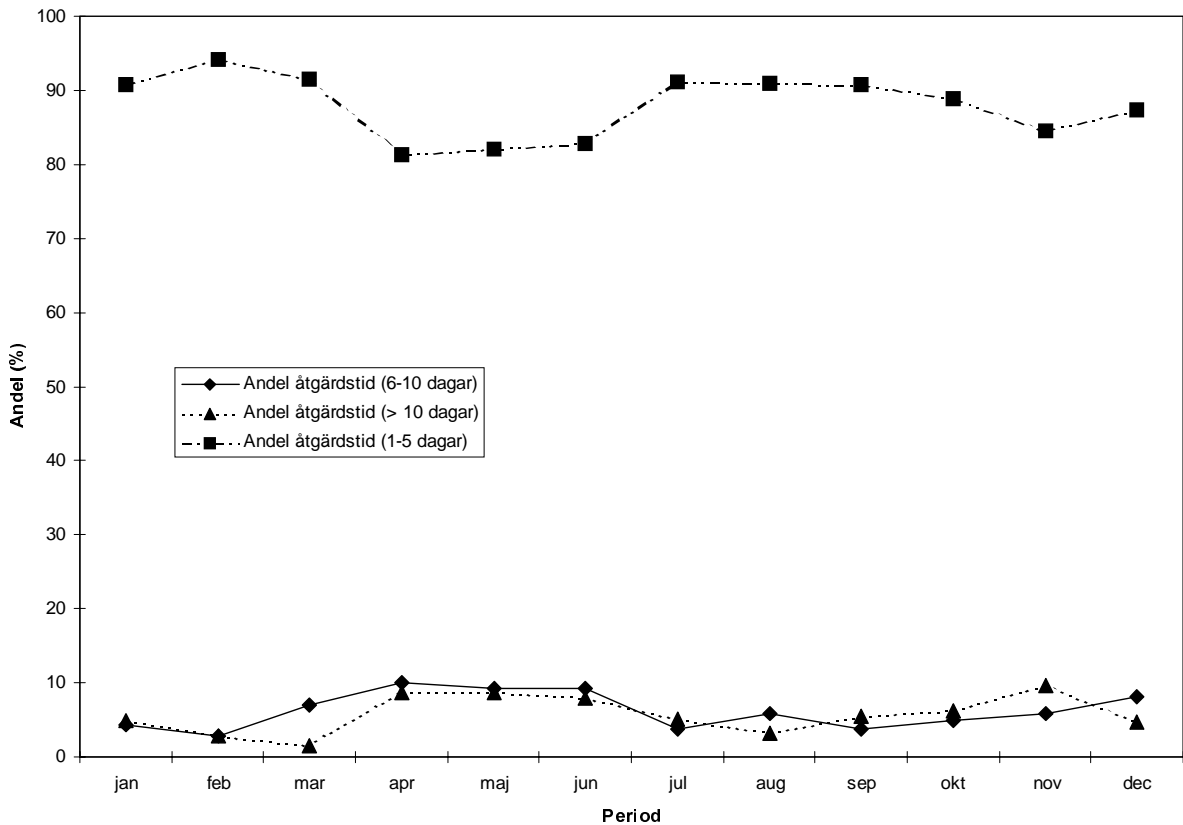
Föreningens felanmälan är öppen dygnet runt. Den är personligt besvarad under vardagar 8 – 12 samt måndagar 19 – 20. Under övrig tid finns telefonsvarare. Alla anmälningar skickas direkt vidare till lämplig entreprenör för åtgärd. Statistik och trender på olika värden tas ut kontinuerligt bl.a. inför uppföljnings- möten med entreprenörer. Denna information publiceras även i Porkalen. För att få bättre kontroll på förvaltningskostnaderna så har statistiken förbättrats betydligt under året.



Fakturerad tid för fel. Fel med >10 timmars tid är exkl.



Andel fel med avseende på åtgärds tid



1.4.4.7 **Porkalen, medlemstidningen**

Under år 2000 har 4 nummer av medlemstidningen Porkalen givits ut. Fortfarande ser vi gärna att någon med datorkunskaper och intresse för redaktionella uppgifter hör av sig för att vara med och göra tidningen ännu bättre.

Dessutom önskar vi mer återkoppling från medlemmarna t.ex i form av egna bidrag och synpunkter på tidningens allmänna utformning.

1.4.4.8 **Boendekontakter**

Föreningskontoret har haft öppet två timmar dagligen och dessutom en timme under kvällstid (måndagar). På måndagskvällarna finns alltid en styrelseledamot närvarande för att de boende ska kunna diskutera och framföra synpunkter till styrelsen.

Av besöksfrekvensen att döma så fungerar detta mycket bra.

1.4.4.9 **Föreningens hemsida och e-mail**

Hemsidan (www.porkala.org) förbättras kontinuerligt och innehåller alltid senaste nytt och har bl.a. många medlemmar som besökare. Vi ser också positivt på det stora antal e-mail som tas emot på kontoret.

Förhoppningsvis kan fler medlemmar använda dessa informationskanaler när bredbandsanslutningen är klar.



1.4.4.10 **Stugvärdar**

Stugvärdarna har gjort ett bra arbete, men tyvärr saknar vi stugvärdar i en del hus. Arbetet omfattar en rond/vecka och är till för att upptäcka och rapportera fel och brister som bör åtgärdas. För detta har stugvärdarna erhållit en ersättning på drygt 60 tkr totalt (inkluderad i Not 1).

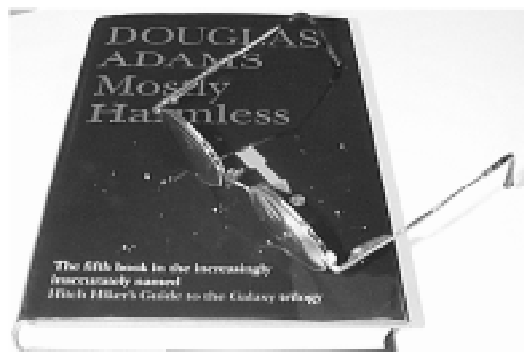
1.4.4.11 **Sommarbarn**

Även sommaren 2000 gavs medlemmarnas ungdomar möjlighet till två veckors sommararbete. Arbetet som utfördes bestod bl.a. i städning, röjning, målning och borttagning av klotter.

Resurskostnaderna i, relation till resultatet, för att organisera och driva detta har dock blivit alltför höga varför ingen verksamhet planeras för innevarande år.

1.4.4.12 **Studier**

Brf Porkala har, under år 2000, varit drivande i studiefrågan. Av distriktets totalt 16 föreningar har 4 stycken (Fanö, Husby 1, Rågö och Porkala) valt att samarbeta för att få så många deltagare som möjligt till kurserna. Deltagarantalet måste dock öka för att engagemanget ska kunna vidmakthållas.



1.4.4.13 Stämningen, Porkala / HSB Stockholm

Under 1999 inlämnade Brf Porkala en stämningsansökan mot HSB Stockholm. Styrelsen får härmed meddela att föreningen och HSB Stockholm har den 26 mars 2001 träffat en förlikning i den tvist, som varit föremål för rättegång vid Stockholms tingsrätt alltsedan november månad 1999 gällande HSB Stockholms tidigare förvaltningsuppdrag. Förlikningsavtalet innehåller en s.k. sekretessklausul som ömsesidigt förbjuder parterna att röja innehållet i avtalet. För föreningens vidkommande innebär detta att endast styrelsen och föreningens revisorer äger ta del av detsamma.

1.4.5 Pågående och avslutade projekt

1.4.5.1 Driftoptimering

För att minska driftkostnaderna så togs ett samlat grepp om fjärrvärmeförbrukning, vattenförbrukning, ventilation och fastighetsel. Aktuella installationer var till större delen uttjänta och i behov av förnyelse.



Efter konsultrapporter och egna analyser tecknades avtal med TAC i maj 2000. Avtalet omfattar även tillsyns- drifts- och serviceavtal för 5 år inklusive samtlig förbrukningsmaterial och har en total kostnad på 7,4 mkr.

Driftkostnaderna utlovas minska med minst 1,5 mkr/år jämfört med kostnadsnivån för 1998. Dessa besparingar ger en garanterad pay-off tid på 5 år. Därefter har anläggningen en kvarvarande livslängd på 25-30 år.

Skulle de utlovade besparingarna inte uppnås så betalar TAC motsvarande ersättning till föreningen och om besparingarna blir större än förväntat så delar TAC och föreningen lika på den ”extra” besparingen. Med denna konstruktion får entreprenören ett incitament för att göra så bra ifrån sig som möjligt.

Arbetet består i korta drag av följande:

- √ Samtliga komponenter i våra fem undercentraler har bytts ut, bl.a. pumpar och värmeväxlare.
- √ Föreningens fläktar har bytts ut mot reglerbara, energisnåla och direktkopplade fläktar.
- √ Nya termostater monteras på alla värmeelement, både i lägenheter och lokaler.
- √ I samtliga lägenheter installeras s.k. perlatorer för att minska vattenförbrukningen och i WC-stolarna minskas spolvattnet till 6 liter.
- √ Hela värmesystemet har injusterats.
- √ Lägenheterna har inspekterats varvid även konditionen i våtutrymmen kontrollerades.
- √ Ett nytt modernt datoriserat driftövervakningssystem är installerat samtidigt som ett stort antal mätpunkter satts in i både värme- och ventilationssystemen. Övervakningen handhar den löpande kontrollen och regleringen av, t.ex. pumpar och fläktar. Vid onormala tillstånd ges larm. Övervakningen kan fjärranslutas från vilken plats som helst, t.ex. från föreningskontoret eller lokalt från TAC.
- √ Brandlarmet är också integrerat i övervakningen så att t.ex. fläktar ska styras på ett korrekt sätt om en brand skulle uppstå.

- ✓ Övervakningen kommunicerar via en allmänt erkänd standard (LonWorks), vilket gör det möjligt att senare koppla in andra anläggningar. Även bredbandsanslutning är möjlig.

För projektet gäller också att ett antal komfortkrav ska uppfyllas och att framtida ventilationsbesiktningar inte får äventyras.

1.4.5.2 Bredbandsnät

Efter ca ett års förberedelser med bl.a. offertförfrågningar och anbudsutvärderingar så kallade styrelsen i december år 2000 till en extra föreningsstämma för beslut om upphandling och installation av ett bredbandsnät. Stämman röstade med mycket stor majoritet för att anta en offert från Måldata för att bygga fastighetsnätet samt att välja Utfors som initial tjänsteleverantör.

För att utforma ett så ”vattentätt” kontrakt som möjligt har externa konsulter anlåtats varefter Måldata undertecknade avtalet för nätbyggnad i mitten på mars 2001. Kostnaden beräknas till 2800 kr/lägenhet. Under mars förväntas även Utfors underteckna ett avtal om tjänsteleveranser.

Förutom att kunna tillgodose våra egna driftbehov för t.ex. tvättstugor och kameraövervakning, kommer fastighetsnätet att vara fullt förberett för anslutning av ytterligare någon eller några tjänsteleverantör.

Nätuppbbyggnaden planeras ske under april - juli.

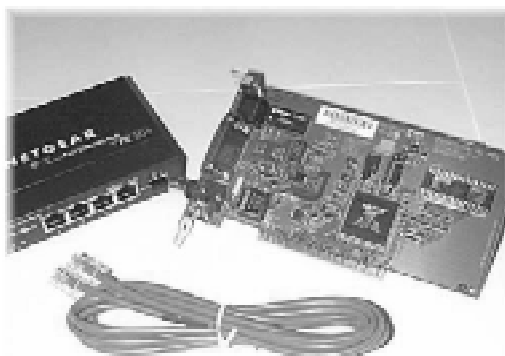
1.4.5.3 Miljöåtgärder

De helt överskuggande miljöförbättringen som vidtagits är den som erhålls från driftoptimeringen. Den minskade effektförbrukningen motsvarar, på årsbasis, ett antal 10-tals ton mindre koldioxidutsläpp samt mindre svaveldioxidutsläpp. Vattenförbrukningen kommer också att minska med ett antal 10 000-tals kubikmeter.

1.4.5.4 Upprustningen av bastun är klar

Under året har upprustningen av bastun slutförts. Totalt har upprustningen kostat ca 325 kkr. Bl.a. har en helt ny ventilationsanläggning installerats för att förhindra det ständigt återkommande problemet med mögel. Detta har gett oss en fräsch bastu som är till för alla i föreningen.

F.n. tar föreningen ut en avgift på 400 kr/år och medlem. Kontoret står till tjänst med anvisningar och nycklar för att man ska kunna utnyttja den



SIGMA
Måldata Network Solutions

utfors



1.4.5.5 Låsbyte under våren

Efter ett utdraget arbete med offerter så kommer ett byte av låsen till våra allmänna utrymmen att ske under våren 2001. Låsen är till största delen original från den tid då byggnaderna uppfördes, varför de flesta är kraftigt slitna. Vi vet även att en del utrymmen (t.ex. grovsoprum och tvättstugor) utnyttjas av personer som inte bor i föreningen.



1.4.5.6 Sophanteringen

Under året har en översyn av kostnaderna och hanteringen av grovsopor påbörjats. Vissa åtgärder har redan vidtagits, nya kärl och bättre skyltning. Tyvärr är det många som inte bor i föreningen som använder grovsoputrymmena vilket gör att de fylls, mer eller mindre slarvigt, väldigt snabbt. Ytterligare åtgärder står på tur och i samband med det planerade låsbytet så är vår förhoppning att ordningen ska kunna återställas.

1.4.5.7 Beskärning av träd och buskar

Det senaste året har en ordentlig föryngringsbeskärning påbörjats. Ansningen av träd och buskar har under åren varit något eftersatt men nu har drygt hälften av alla träd och buskar beskurits. Avsikten är att fortsätta med detta så att hela området gås igenom.

1.4.5.8 Upprustning av tvättstugor

Våra tvättstugor börjar bli allmänt slitna och därmed dyra i underhåll. Nu har ytterligare en tvättstuga (Sveaborgsgatan) rustats upp med modern utrustning och bokningsautomatik. Nästa upprustning som planeras är tvättstugan på Porkalagatan.

1.4.6 Ekonomi

1.4.6.1 Allmänt

Under våren 2000 bytte vi ekonomiförvaltare från HSB Stockholm till Gillesviks Förvaltnings AB. Bytet har medfört extra insatser dels för att sätta in vår nye förvaltare i föreningens rutiner och dels för att koordinera övergången och att få fram all erforderlig ekonomisk information gällande årets räkenskaper från HSB. Fortfarande har inte all räkenskapsinformation överlämnats.

Bytet har dock haft det goda med sig att vi tvingats göra en ordentlig genomgång av ekonomin, vilket har medfört att vi idag har betydligt bättre kontroll på vår ekonomi än vad vi haft tidigare. Kontoplanen har justerats så att vi nu har nu har branschens rekommenderade kontoplan, FastBas, med vissa tillägg.

1.4.6.2 Ekonomiska nyckeltal

Likviditet = Summa omsättningstillgångar / Summa kortfristiga skulder

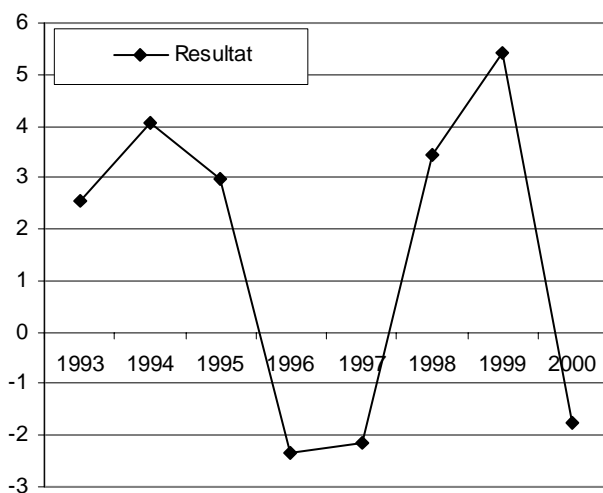
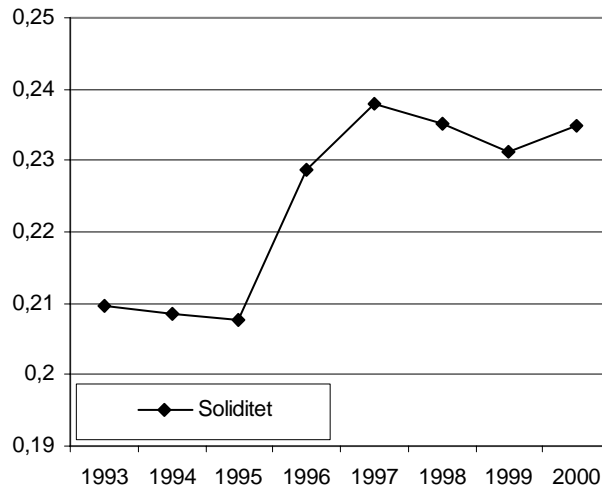
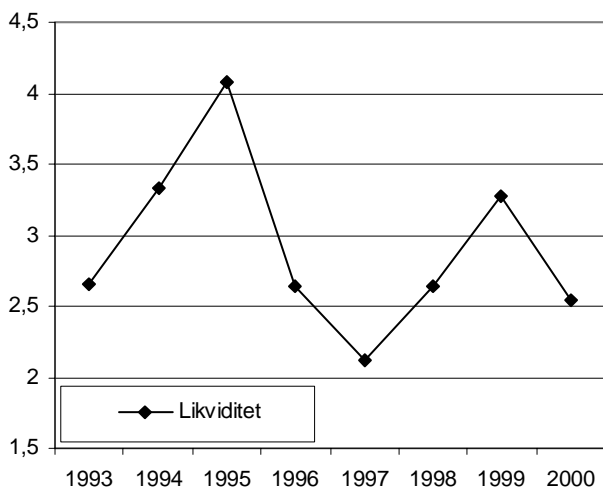
Likviditeten bör överstiga 1 och är ett mått på hur föreningen klarar av att betala kortfristiga och akuta skulder.

Soliditeten = Summa eget kapital / Summa tillgångar

Soliditeten bör överstiga 0,2 och är ett mått på hur föreningen långsiktigt klarar av att t.ex. betala lån och underhålla byggnader.

Resultatet = Redovisat resultat + Avsättningar till yttre fonden – Avlyft från yttre fonden

Resultatet är räkenskapsårets vinst eller förlust. Föreningen skall långsiktigt gå jämt ut. Under året har omfattande underhållsåtgärder genomförts varför resultatet blir negativt.



1.4.6.3 Finansiella kostnader

Tack vare de omläggningar som gjordes under 1999 så har vi en väl balanserad lånestock.

Lånen med fast löptid har en genomsnittlig ränta på 5,47% och den genomsnittliga löptiden är 3,6 år. Andelen lån med rörlig ränta är 11% och den genomsnittliga räntan är 4,38%.

Den totala lånestocken är på ca 112 mkr och byggnadernas taxeringsvärde är ca 192 mkr.

1.4.6.4 Kassamedel

Likvida medel i form av kassa var vid räkenskapsårets utgång ca 20 mkr. Denna likviditet är onödigt stor, pengarna bör förräntas på ett bättre sätt. Under innevarande år kommer åtgärder att vidtas.

1.4.6.5 Förslag till disponering av årets resultat

Årets förlust på –13 kr föreslås föras till dispositionsfonden i enlighet med stadgarna.

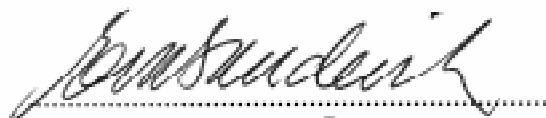
1.4.7 Planerad verksamhet

I föreningens verksamhetsplan ligger för närvarande förslag till större projekt inom följande områden.

- ◆ Förbättrad brandsektionering i Porkalafaret.
- ◆ Förbättrat skalskydd för, i första omgången, Porkalafaret med bl.a. kameraövervakning (stämmobeslut år 2000).
- ◆ Utbyte av portar framför allt på Sibeliusgångens gatuplan men även ett antal andra portar som är uttjänta.
- ◆ Periodiskt underhåll av hissar och hissinredning.
- ◆ Iordningställa ett större Föreningskontor som bl.a. ger boende möjlighet att ha enskilda samtal med styrelseledamöter. Dessutom behövs större yta för arbetsplatser och arkiv.
- ◆ Upprustning av ventilationen i våra hyres- och affärslokaler
- ◆ Förbättring av markarkitekturen, bl.a. entrévägar, uteplatser och mark.

Kista 2001-03-29

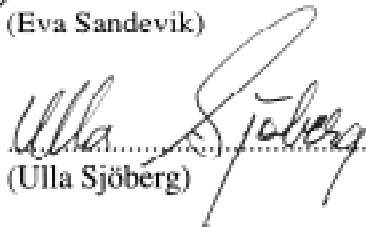
HSB's Bostadsrättsförening Porkala nr 249 i Stockholm (org.nr. 716 417 – 7987)



(Eva Sandevik)



(Mats Allaskog)



(Ulla Sjöberg)



(Susanne Brinck)



(Annette Åkesson)



(Pierre Hagelin)



(Martin Andersson)



(Lars Grönlund)



(Björn Carlsson)

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2001-04-21



(George Sterpu)

Av föreningen vald revisor



(Lars-Göran Petersson)

Av Borevision AB förordnad revisor

2 Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB:s Bostadsrättsförening Porkala nr 249 i Stockholm

Org. nr 716 417 - 7987

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen, samt styrelsens förvaltning i HSB:s Bostadsrättsförening Porkala nr 249 i Stockholm för räkenskapsåret 2000-01-01 - 2000-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret 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 i Sverige. 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 revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma 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 har handlat i strid med årsredovisningslagen, bostadsrättslagen 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 därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

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

Stockholm den 21/9 2001

George Sterpu
Av föreningen vald revisor



Lars-Göran Petersson
BoRevision AB

3 Inlämnade motioner

3.1 Brandskyddsutrustning

Inlämnare: Katarina Karlsson

Innehåll (sammanfattning):

Motionären informerar om att Brand - och räddningsnämnden i Stockholm har beslutat, med stöd av räddningstjänstlagen, tillse att minst en fungerande brandvarnare finns i varje bostad i Stockholm (www.brand.stockholm.se/nyhetslista/1439.cs) före 2003.

Motionären yrkar att stämman beslutar:

Att föreningen tar fram förslag/erbjudande på utrustning för brandskydd till medlemmarna.

Styrelsens svar:

Ovan beslut innebär att aktuell nämnd gav brandförsvaret i uppdrag ”att tillse att varje ägare av byggnader eller andra anläggningar som innehåller bostäder vidtar de åtgärder som behövs för att hindra eller begränsa skador till följd av brand. Detta skall ske genom att det i varje bostad skall finnas minst en fungerande brandvarnare.”

Vidare togs beslut om att ”uppställa målet att alla bostäder skall vara utrustade med minst en fungerande brandvarnare innan år 2003.”

Fastighetsägarens ansvar framgår bl. a. av räddningstjänstlagen § 41:

”Ägare eller innehavare av byggnader eller andra anläggningar skall i skäligen omfattning hålla utrustning för släckning av brand och för livräddning vid brand eller annan olyckshändelse och i övrigt vidta de åtgärder som behövs för att förebygga brand och för att hindra och begränsa skador till följd.”

Styrelsen kommer att undersöka om och när aktuellt beslut träder i kraft och vilka konsekvenser detta får för vår förening. Av beslutsformuleringen framgår att det är *fastighetsägaren* som bär ansvaret. Detta ansvar kan ej (liksom f.ö. allt annat ansvar) delegeras varför det troligen blir fråga om att föreningen gör ett gemensamt inköp och installation av brandvarnare till samtliga lägenheter. Installationen blir då att betrakta som fast och underhålles av föreningen.

Vikten av ett gott brandskydd kan dock inte nog understrykas. Efter branden i Porkalafaret våren 2000 har ett flertal åtgärder vidtagits för att förstärka brandskyddet i garaget. Brandskyddet i lägenheterna är naturligtvis av minst lika stor betydelse. Översynen av nödutgångar krävs också (se Porkalen 2001 nr 1 s. 11 ”Elavbrottet 11-12/3 2001”)

Styrelsen ställer sig positiv till att ta fram/distribuera information om olika brandskydd. Dock med den reservationen att ytterligare (obligatoriska) installationer kan komma att krävas längre fram även hos de som på eget initiativ installerar brandvarnare.

Ref:

”Brandvarnare till alla hushåll i Stockholm stad.”, Göran Andersson Stockholms Brandförsvär, 2000 (www.brand.stockholm.se/cs-media/xyz/000001249.doc)

Styrelsen yrkar bifall till lagd motion.

3.2 Återbetalning av nyckeldeposition

Inlämnare: Katarina Karlsson

Innehåll (sammanfattning):

Motionären påpekar att om nyckeldepositionen återbetalas via utbetalningsavi tar posten ut en avgift vid inlösen av densamma.

Motionären yrkar:

Att det tas fram en lösning så att alla oavsett bankval får tillbaka hela depositionsavgiften.

Styrelsens svar:

Nu aktuell rutin infördes för att minska den kontanta hanteringen på föreningskontoret. Detta höjer både säkerheten och effektiviteten vilket kommer alla boende i föreningen till del.

Utbetalningsavi skall dock normalt ej utnyttjas utan används endast i de fall där:

Betalningsmottagaren ej har meddelat kontoret bank + kontonr **och** ej har postgiro- eller personkonto i Nordbanken.

För samtliga som meddelat bank + kontonr sätts alltså hela depositionsavgiften in (av ekonomiförvaltaren) direkt på detta konto.

Tydligare information i samband med nyckelåterlämning kommer att ges.

Styrelsen yrkar bifall till lagd motion.

3.3 Avveckling av stugvårdsverksamheten

Inlämnare: Alpo Konttinen

Innehåll (sammanfattning):

Motionären önskar ”med tanke på grund idén med boendeformen i BRF-sammanhang” att stugvårdsverksamheten avvecklas av kostnadsskäl. Ansvaret för att upptäcka fel och att anmäla detta till föreningskontoret åvilar samtliga boende i föreningen. Motionären anser även att avvecklingen av stugvårdsverksamheten skulle leda till snabbare rapportering.

Motionären yrkar:

Att stugvårdsverksamheten avvecklas.

Styrelsens svar:

Motionären (som själv deltog aktivt som stugvärd vid uppstarten) pekar på avsikten med boendeformen bostadsrätt där alla skall vara aktiva och t.ex. felanmäla för att därmed kunna avveckla stugvärdarna p g a kostnaden.

OM samtliga våra boende vore helt införstådda med begreppet vore problemet enkelt all lösa.

Idag får vi dagligen bevis för - både styrelsen och Föreningskontoret - där boende anser att ”HSB betalar” och bostadsrättsägare som skall stå för deras enskilda kostnader. Vilket bevisar att man på intet

sätt förstår boendeformen. Vidare kan siffrorna gällande deltagande på de senaste årens stämmor ge viss indikation om intresset för föreningen. Av deltagarförteckningarna att döma är det ofta samma trogna skara som deltar, några nya ibland - men tyvärr lyser den stora massan med sin frånvaro.

När styrelsen kallat till allmänna städdagar har intresset varit otroligt magert! Trots att många, många fler borde vara intresserade av att vårt område är prydligt.

Stugvårdsverksamheten startades upp på initiativ av styrelsen 1998/1999 och de primära skälen var att få förbättrad felanmälan och ett ökat engagemang hos de boende. Ett stort antal fel i husen felanmäldes ej av de boende och anmäldes inte heller av fastighetsskötarna. Idag finns 13 stugvärdar kontrakterade och totala ersättningen för år 2000 var 60.000 kr. Genom att snabbt få in felanmälan om aktuella fel kan dessa snabbare åtgärdas vilket ofta ger lägre kostnad och våra fastigheter bibehålles dessutom i bättre skick. Noteras skall även att felanmälan från stugvärdarna kompletterar anmälningar som görs av boende, fastighetsskötare och bevakningsbolag.

Att vi därför har några eldsjälur bland de boende som tar på sig stugvårdsjobbet anser styrelsen vara mycket lovande! I kontraktet står att en rondering skall utföras per vecka - och naturligtvis är det inte fråga om att spara akuta fel. Dessa skall anmälas separat och omgående.

Om fler boende agerade som motionären önskar skulle styrelsen vara de första att applådera - men tills den dagen kommer anser styrelsen att stugvårdsverksamheten skall vara kvar.

Styrelsen yrkar avslag på lagd motion.

3.4 Flerdelad motion - I

Inlämnare: Anna Peltonen

Innehåll (sammanfattning):

Motionären önskar svar på ställda frågor, sammandrag av dessa och styrelsens svar följer nedan.

a) Entreportar

Motionären påpekar problemet med portar som bl.a. ej går i lås.

Styrelsen svarar:

Ett omfattande renoveringsarbete av föreningens portar (läs entrépartier) är på gång (se s.24 i denna årsredovisning). Svårigheter att få förprojekteringsarbetet utlagt på lämplig konsult har orsakat att uppstarten försenats relativt ursprunglig plan. Utöver ett antal ”problementréer” kommer samtliga entréerna i höghusen att renoveras först. Detta eftersom portarna här är kraftigt underdimensionerade och som en följd av detta problemen störst.

Av vikt är att brister hos nuvarande portar (särskilt märkbart vintertid) söks elimineras för de nya portarna. Förstärkt skalskydd är också av primärt intresse.

b) Felparkerade bilar

Motionären påpekar problemet med felparkerade bilar utanför dörrarna på Sibeliusgången 40-42, vilket bl.a. hindrar taxibilar att komma fram.

Styrelsen svarar:

Det är endast tillåtet att stanna bilar på andra än avsedda parkeringsplatser för att möjliggöra

ur- och ilastning. Det är alltså endast fråga om en korttidsparkering. Styrelsen är dock medveten om att ett antal bilister bryter mot dessa regler och söker på olika sätt stävja detta. Kontrakt med nytt parkeringsbolag har tecknats primärt för att förbättra aktuell situation (se Porkalen 2001 nr 1 s.10). Kontroll av hur bolaget utför ronderingen kommer även att göras genom att skriftlig dokumentation över ronderingen framöver sammanställs av parkeringsbolaget.

Boende som ser ständigt återkommande bilister som parkerar i strid med gällande regler uppmanas att kontakta parkeringsbolaget (Länsparkerings Bevakning 08 - 735 60 20) och göra en anmälan.

Styrelsen anser härmed motionen besvarad.

3.5 Ändring i stadgarna angående kallelse till årsstämma

Inlämnare: Shahid Saleem
Innehåll (sammanfattning):

Motionären framför kritik på dels hur kallelse till årsstämman sker och dels det svar som motionären erhöll då föregående årsstämma behandlade frågan. Vidare anför motionären ”Att få en kallelse till föreningsstämman är en grundläggande rättighet för samtliga medlemmar som får absolut inte inskränkas. Inför en föreningsstämma bör alla medlemmar få en skriftlig kallelse.”.

Motionären yrkar:

Att punkt 1-2 (inklusive a & b) i §8 tas bort från stadgarna.

Styrelsens svar:

Ur föreningen stadgar framgår (fullständiga stadgar finns i Porkalen 1999 nr 4 s. 10-12 och kan även fås via föreningskontoret eller föreningens hemsida www.porkala.org):

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.

=====

Först måste fastslås att det motionären önskar, att skriftlig kallelse skall utdelas till de boende, de facto skett i föreningen i en lång följd av år och så även förra året. Utöver portanslag i samtliga hus (på

senare år dessutom utskrivna i A3 format för ökad läsbarhet) har då årsredovisningen delats ut till samtliga boende i föreningen även en kallelse till årsstämman inkluderats. Dessutom återfinns kallelsen på föreningens hemsida (www.porkala.org).

Aktuell stadgepunkt (§8) följer direkt HSB Stockholms stadgar för avlämnad Brf (Brf:1998:310).

Aktuella stadgar kräver endast skriftlig kallelse **OM** punkt 1 eller 2 är uppfyllda. Vilket enkelt kan ses EJ varit fallet.

Då naturligtvis styrelsen önskar befrämja ett ökat deltagarantal på årsstämmorna har dock (se ovan) skriftlig kallelse distribuerats inför varje stämma (inkl. extrastämmor). Någon ändring av nu aktuella stadgar anser styrelsen ej erfordras. Det primära problemet att få de boende att förstå aktuella stadgar är dock ej helt lätt vilket aktuell motion bekräftar.

Styrelsen yrkar avslag på lagd motion.

3.6 Gästparkering och vanliga parkeringsplatser

Inlämnare: Shahid Saleem

Innehåll (sammanfattning):

Motionären önskar mot bakgrund av att det finns en kölista för att erhålla parkeringsplats i burarna både i Porkalafaret och Kasködaeket att de inburade platser som nu används för gästparkering (5 st) istället utnyttjas som ordinarie platser.

Motionären yrkar:

Att gästparkeringarna flyttas från burar till öppna platser och att frigjorda platser tilldelas de medlemmar som står i kö.

Styrelsens svar:

Besöksparkeringen (öppna platser - övre Kasködaeket) är avsedda för korttidsparkering och timdebiteras medan gästparkeringen (f.n. 5 st inburade platser - Kasködaeket) är avsedda för en något längre uthyrningsperiod och veckodebiteras.

Motionärens önskemål ligger delvis i linje med av styrelsen fattat beslut vilket ämnar reducera antalet inburade gästparkeringsplatser på Kasködaeket. Detta främst då utnyttjandegraden av dessa bitvis varit låg.

I samband med byte av parkeringsbolag har avgiften för besöksparkeringen höjts vilket kan tänkas föranleda att utnyttjandet av gästparkeringen ökar.

Styrelsen anser att en utvärdering av aktuell förändring vad gäller parkeringen först krävs innan ställning kan tas till förändringar gällande gästparkeringen.

Styrelsen yrkar avslag på lagd motion.

3.7 Flerdelad motion - II

Inlämnare: Sassa Johansson

Innehåll (sammanfattning):

Motionären önskar svar på ställda frågor, sammandrag av dessa och styrelsens svar följer nedan.

a) Handfat i grovtvättstugan Sibeliusgången 42

Vid renoveringen av tvättstugan utökades den med en separat grovtvättstuga, vilken dock ej kom att inkludera en separat "tvättho" vilken har visat sig skulle underlätta vid bl.a. städning. Styrelsen underöker därför möjligheten att komplettera grovtvättstugan med en "tvättho". Arbetet kommer om möjligt att läggas ut på den entreprenör som renoverat tvättstugan (Entema AB) i samband med att bokningssystemet byts under året.

b) Brandsäkerhet - brandvarnare i allmänna utrymmen

Efter branden i Porkalafaret har styrelsen arbetat med att höja brandsäkerheten. Ny ventilation har installerats vilken skall förhindra att övertryck skapas (det var detta övertryck som medförde den omfattande spridningen av sot vid senaste branden) och även CO-givare och nya värmedetektorer har installerats. Brandvarnare i trapphus och källare förekommer ej. För mer info om brandsäkerhet se avsnitt 3.1.

c) Bilpool i föreningen

Se avsnitt 3.8

d) Kompostering

Styrelsen har f n inga intentioner att starta upp vare sig en central, stor komposteringsanläggning eller att låta enskilda boende odla privata komposter. Frågan har tidigare varit uppe till diskussion, även om förespråkare säger att det är renligt och inte luktar, har olika utredningar visat att så är fallet.

Föreningen kan ej heller satsa på storskalighet med vetskapen om att endast en bråkdel av de boende är intresserade och själva skötseln av dylik anläggning kräver både tid och engagemang. Jämförelse med grovsoprummen och de problem dessa har kan även vara lämpligt att göra.

Andra aspekter att beakta är hälsoinverkan och eventuella problem med skadedjur. Det senare har i föreningen under förra året varit ett ej försumbart problem.

e) Klättrväxter i pergolan

Styrelsen har under de två senaste åren satsat på en central upprustning av föreningens markytor liksom trädbeståndet (vilka bitvis fått utstå en tämligen brutal "föryngring" (läs: nedsågning)). Detta har bl a inneburit att kläng-och klättrväxter till vissa delar fått stryka på foten för mera "byggnadsvänliga" dito. Detta har skett i de fall växterna/träden bevisligen vuxit för nära byggnaderna och där rötterna riskerar att orsaka skador/sprickor i våra hus. F ö har befintliga rabatter förnyats med fräscha växter.

För området "i mitten" gäller att detta ej är föreningens mark utan att Stockholm Stad svarar för underhållet av denna. Under tidigare år har styrelsen sökt få kommunen att betala föreningen för skötsel av denna del för att kunna ha en och samma markförvaltare för hela området. Detta har dock ej lyckats.

f) Möjligheter att försvåra tillträdet till Porkalafaret

Förberedelse för att förbättra (läs återställa) skalskyddet i Porkalafaret, samt installation av bevakningskameror, pågår i enlighet med av styrelsen lagt och årsstämman (2000-06-05) beslutat förslag (se Porkalen 2000 nr 2 s. 34 -35). Nu pågående driftoptimering har utformats för att möjliggöra flexibla installationer. Kameror kommer att kunna anslutas till föreningens intranät (del av bredbandsnätet) när bredbandsnätverket är klart.

Styrelsen anser härmed motionen besvarad.

3.8 Bilpool

Inlämnare: Håkan Glingestam

Innehåll (sammanfattning):

Motionären informerar om att HSB tillsammans med Statoil startat ett samarbete för att erbjuda HSB bostadsrättsföreningar en bilpool. För att starta upp en bilpool krävs minst 10 deltagande hushåll.

Motionären yrkar att:

Styrelsen får i uppdrag att genomföra en enkätundersökning för att utröna om intresse för bilpooler finns i vår förening.

Styrelsen genomför införandet av en bilpool om tillräckligt många säger ja till att delta i bilpoolen.

Styrelsen svar:

a) Enkätundersökning

Att boende sluter sig samman och bildar ett bilkooperativ som drivs som en ekonomisk förening även kallad "bilpool" har rönt tämligen stort intresse under senare tid. Dock gäller att de är momspliktiga enligt färskt utslag i Regeringsrätten (se Allt om Bostadsrätt nr 1- 2001, s. 24). Motiveringen var att en förening vars verksamhet är så omfattande att den kräver registrering utgör näringsverksamhet och är därmed momspliktig. Detta medför att de ekonomiska fördelarna i många fall blir klart lägre än de som redovisats av olika förespråkare för bilpooler. Då det är medlemmarna som startar upp bilpoolen som bildar en ekonomisk förening är det naturligtvis dessa som även ansvarar för att föreningen registreras och att lämpliga stadgar tas fram.

Det alternativ som motionären informerar om är dock ej en fristående ekonomisk förening utan ett hyresavtal mellan en grupp privatpersoner (t.ex. boende i Brf Porkala) och Statoil.

Att starta en bilpool är alltså ej en fråga som kräver godkännande av en styrelse och ännu mindre ett stämmobeslut för att kunna startas.

Styrelsen ställer sig dock positiv till lagd motion och önskar, under beaktande av styrelsens i övrigt betungande arbetssituation, att motionären aktivt deltar både vad gäller utformning och distribution av föreslagen enkät.

Styrelsen yrkar bifall på lagt förslag.

b) Införandet av bilpooler

Då bilpoolen helt regleras av ett avtal mellan privatpersoner och ett uthyrningsföretag är det alltså ej någon annan än dessa potentiella avtalsparter som skall avgöra om ett avtal skall slutas eller ej.

Styrelsen yrkar avslag på lagt förslag.

4

Ekonomidiagram

I följande diagram presenteras föreningens ekonomi:

- Månadsavgiftens fördelning över olika kostnadsposter
- Årsresultat före fonderingar
- Löpande drift
- Löpande drift, de tyngsta posterna
- Central administration
- Tillgångar
- Eget kapital och skulder

Som utgångspunkt har använts en detaljerad kontoplan och de olika huvudgrupperna följer den uppdelning som föreningens nya kontoplan har. Eftersom flera förändringar i konteringen/redovisningen skett under åren 1996-2000 kan i några fall de olika kostnaderna på den lägre nivån ha måst slås ihop.

OBS! För diagram med två vertikala axlar gäller den vänstra utom för de diagram märka med [H], då gäller den högra axeln.

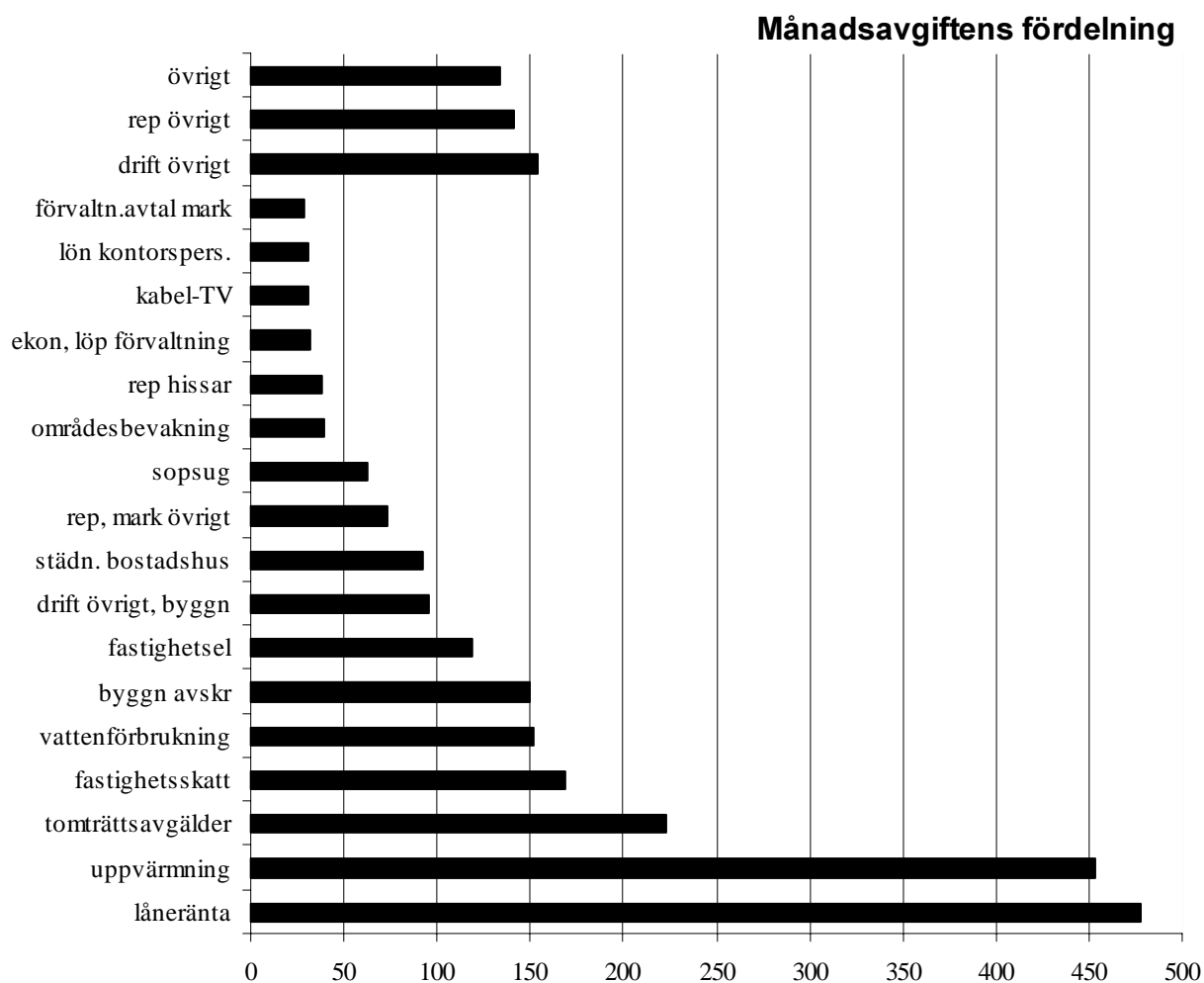


Diagram 1. Ger en generell bild av hur en given månadsavgift fördelas på de olika kostnadsposterna. Av särskilt intresse är relationerna mellan de olika kostnaderna.

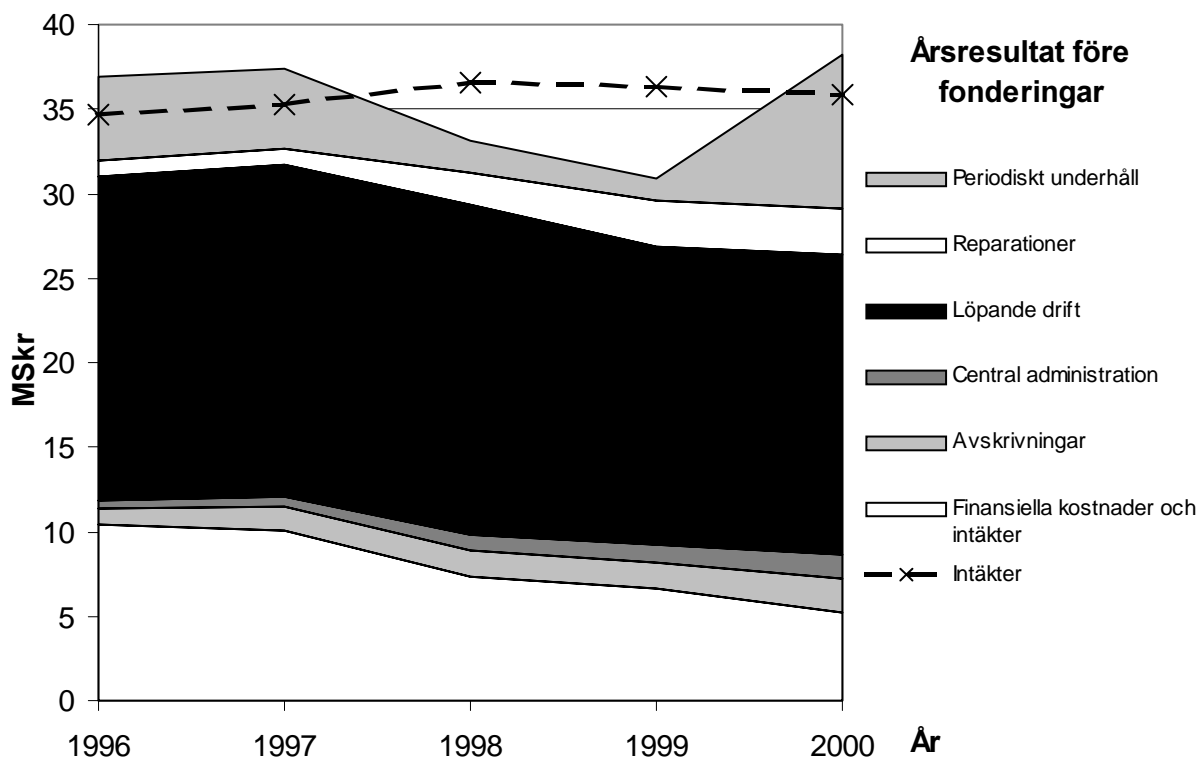


Diagram 2. Visar en översiktlig fördelning av de totala kostnaderna i förhållande till föreningens intäkter.

Ett stort periodiskt underhåll av fastigheternas driftstekniska utrustning (inkl. vattenbesparande åtgärder) under år 2000 har genomförts vilket kommer att sänka driftskostnaderna ytterligare framöver.

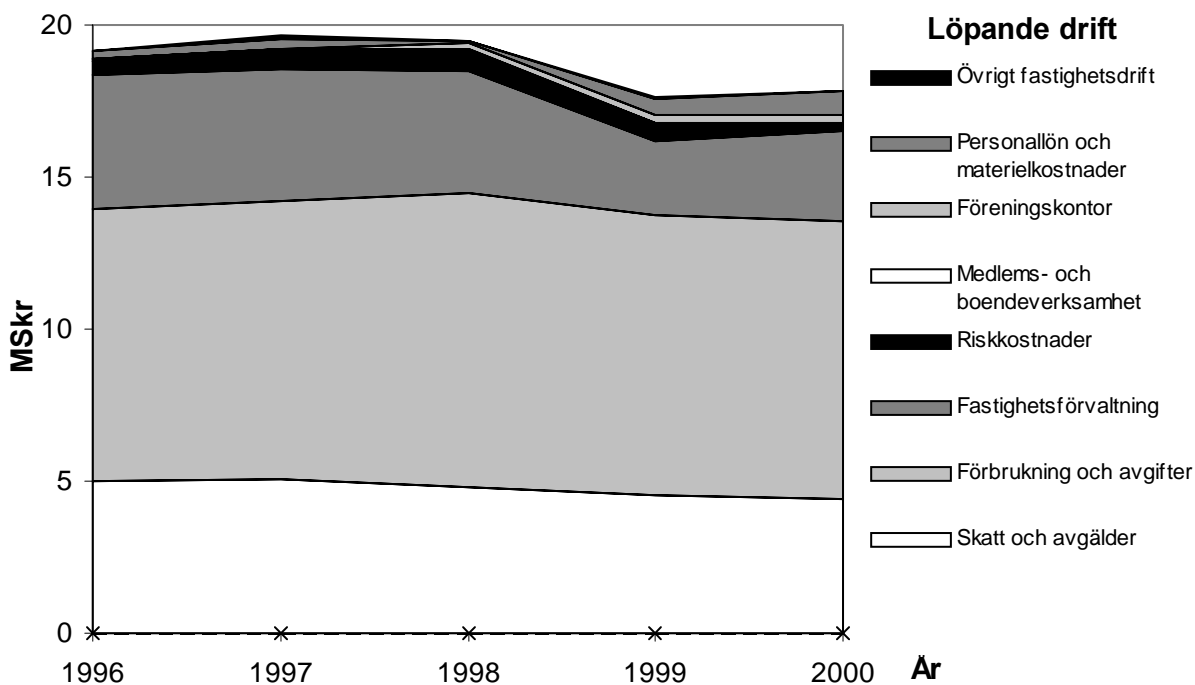


Diagram 3. Visar fördelningen av kostnaderna för den löpande driften.

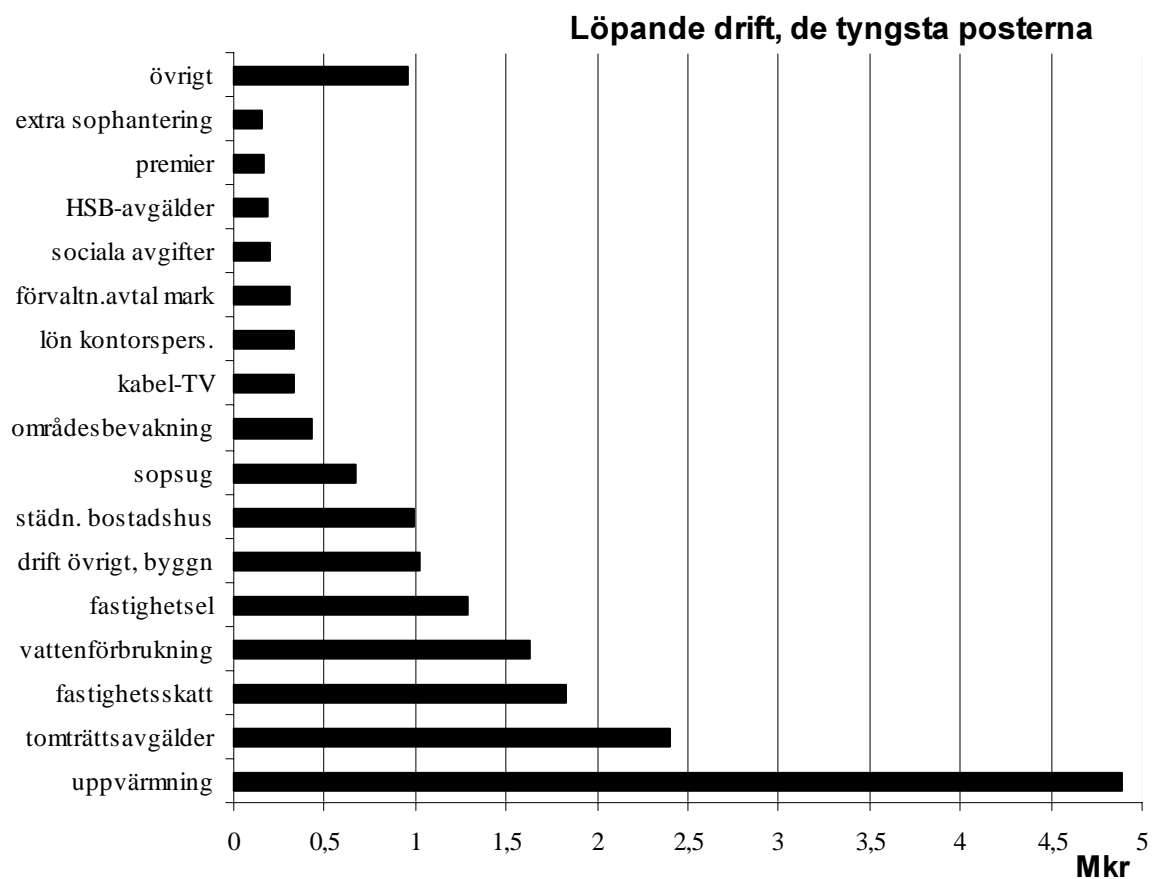


Diagram 4. Visar de tyngsta, årligen återkommande, kostnaderna för den löpande driften.

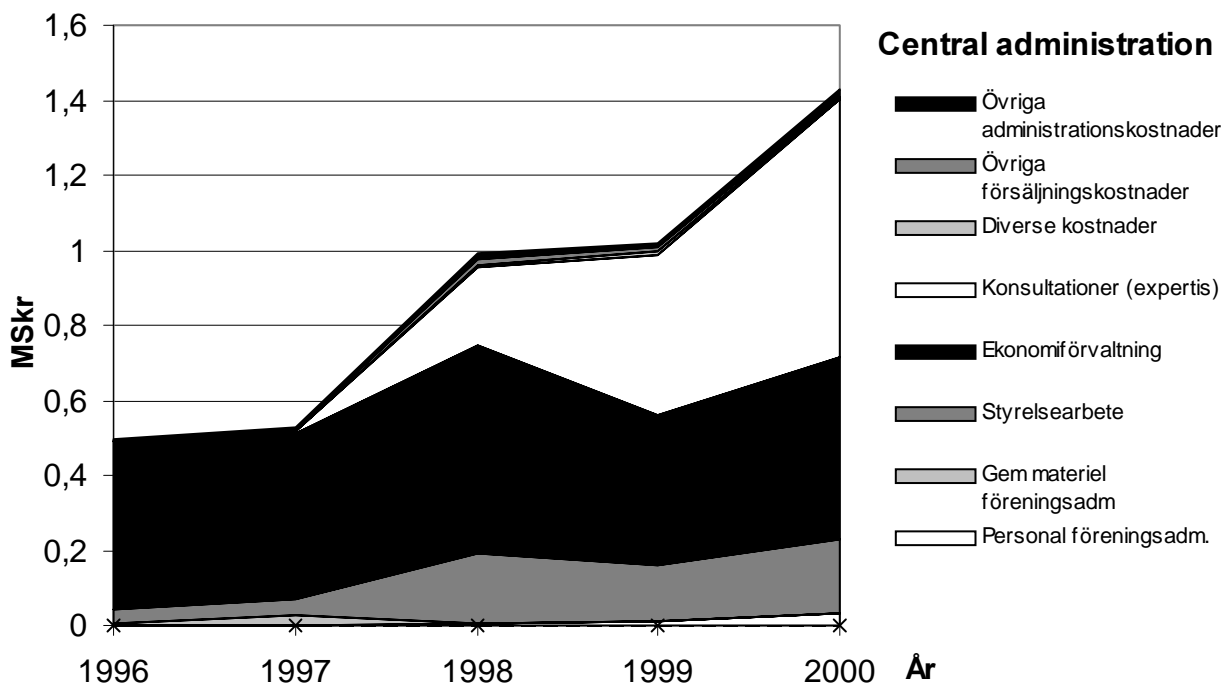


Diagram 5. Visar kostnaderna för central administration, bl.a. styrelseverksamhet, ekonomi och överordnade utredningar (konsultationer - expertis).

Det omfattande periodiska underhållet har erfordrat en ökad mängd extern konsultation, bl.a. för att ta fram förfrågningsunderlag och avtal men även för projektledning (beställardelen).

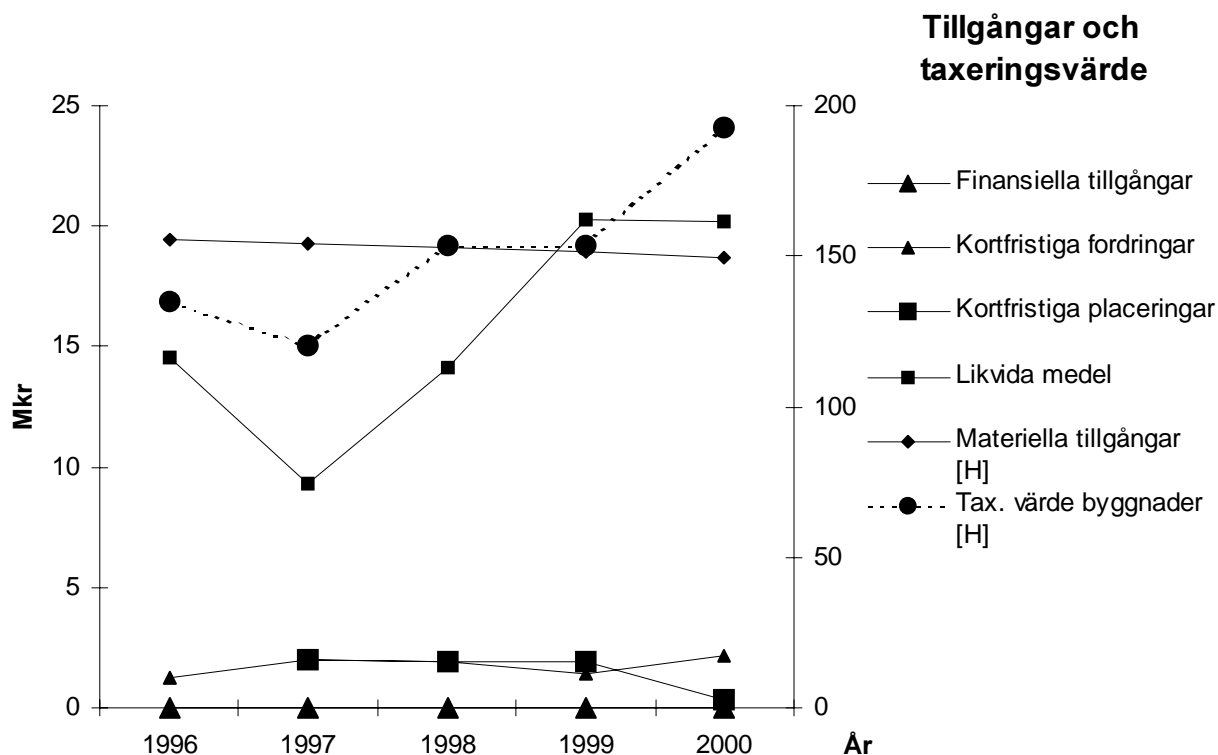


Diagram 6. Visar föreningens tillgångar, såsom byggnader och likvida medel.

Här framgår den stora kraftiga höjningen av taxeringsvärdet för föreningens byggnader. Föreningens likvida medel överstiger 20 Mkr och är i stor oförändrad från föregående år (1999).

(klipp längs linjen eller kopiera sidan)

5 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.

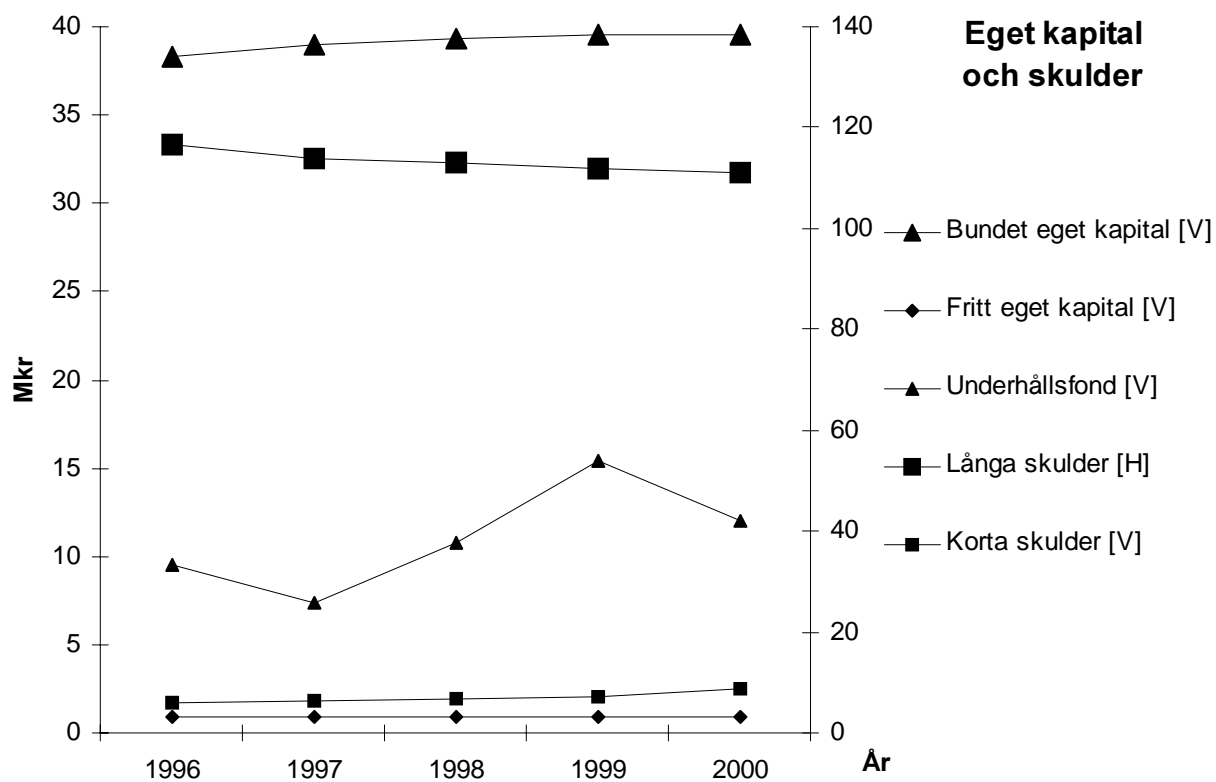


Diagram 7. Visar hur föreningen finansierar tillgångarna, bl.a. med lån och insatser (bundet eget kapital).

Minskningen av underhållsfonden härrör sig till årets omfattande periodiska underhåll.

Fullmakt



6.0 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 bostadsrättsförening 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 bankkonton och andra likvida medel.

Likvida medel:

Kontanter och andra tillgångar som snabbt kan omvandlas till pengar, t ex inestående medel på bankkonton.

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.

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 erlagga avgäld enligt bestämmelse i stadgarna. Avgälden utgår med 2,5 % av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjuugoårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser.

Ställda panter:

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

VIKTIGA TELEFON nr

Brf Porkala

Föreningskontoret

Sibeliusgången 36, E-plan
(Gun-Britt och Annette)

Öppet tid:

Mån-Fre: 08-00 - 10.00

Mån: 19.00 - 20.00 *)

*) bemannad av styrelserep.

08 - 750 66 30

Felanmälan, nyckelhantering,
överlåtelser, kontrakt,
hyreslokaler, garage och P-
platser.

Telefontid: 08-00 - 12.00

Felanmälan

08 - 750 66 30

Felanmälan dygnet runt,
(Telefon svarare då
föreningskontoret är stängt.)

08 - 444 06 86

(direktnr. till telefon svarare)

Akuta fel / Falken

08 - 767 84 50

Akuta felanmälningar efter
kontorstid (ej hissfel).

**OBS! Om
uttryckningen ej
bedöms som akut
debiteras den boende.**

ISS Fastighetservice

08 - 560 334 94

Brådskande fel, vardagar
efter kontorstid.

Felanmälan Hiss

08 - 618 01 80

Kone AB (alla hissfel)

Länsparkering Bevakning

08 - 735 60 20

Parkeringsbevakning

Securitas

070 - 644 36 15

Bevakningsfrågor

Träfflokalen

08 - 751 10 01

Barnkalas, pensionärsträffar,
studiecirklar m m
Bokning via förenings-
kontoret (08-750 66 30).