

PORKALEN

TIDNINGEN FÖR DIG SOM BOR I BRF PORKALA

NUMMER 2

MAJ 2002

Årsredovisning 2001



OBS! Inkluderar kallelse till årsstämman 2002-06-10

INNEHÅLL:

Kallelse	3
1 Årsredovisning för 2001	4
1.1 Förvaltningsberättelse	4
1.1.1 Ordföranden har ordet	4
1.1.2 Föreningen allmänt	4
1.1.3 Föreningens administration	5
1.1.3.1 Föreningens styrelse	5
1.1.3.2 Sammanträden	5
1.1.3.3 Revisorer	5
1.1.3.4 Valberedning	6
1.1.3.5 Ombud till distriktstämman	6
1.1.4 Allmänna händelser och löpande verksamhet	6
1.1.4.1 Upphandling av parkeringsövervakning	6
1.1.4.2 Upphandling av fastighetsinspektion	6
1.1.4.3 Felrapportstatistik	6
1.1.4.4 Porkalen, medlemstidningen	8
1.1.4.5 Föreningens hemsida och e-mail	8
1.1.4.6 Föreningskontoret	8
1.1.4.7 Informationsmöten	9
1.1.4.8 Stugvärdar	9
1.1.4.9 Studier	9
1.1.5 Pågående och avslutade projekt	9
1.1.5.1 Styrelsens tekniska förvaltare	9
1.1.5.2 Driftsoptimering	9
1.1.5.3 Bredbandsnät	10
1.1.5.4 Utbyte av portar/entréer	11
1.1.5.5 Låsbyten i våra portar	12
1.1.5.6 Nya hissredningar	12
1.1.5.7 Separat uppsamlingsplats för vitvaror	12
1.1.5.8 Upprustning av tvättstugor	13
1.1.6 Ekonomi	13
1.1.6.1 Allmänt	13
1.1.6.2 Ekonomiska nyckeltal	13
1.1.6.3 Finansiella kostnader	14
1.1.6.4 Kassamedel	14
1.1.6.5 Förslag till disponering av årets resultat	14
1.4.7 Planerad verksamhet	14
1.2 Resultaträkning	16
1.3 Balansräkning	17
1.4 Noter	19
2 Revisionsberättelse	26
3 Inlämnade motioner	27
3.1 Adressskyltar - taxi	27
3.2 Installation av torkskåp	27
3.3 Vattengardinen	28
3.4 Flerdelad motion - I	28
3.5 Flerdelad motion - II	30
4 Ekonomidiagram	33
5 Försäljningsstatistik	36
6 Fullmakt	37
7 Ordlista	39

Kallelse - Föreningsstämma

Medlemmarna i **HSB:s Brf PORKALA** kallas härmed till ordinarie föreningsstämma **måndagen den 10 juni 2002 kl 19.00** i Akalla Träff.

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 2002

Styrelsen

1. Årsredovisning för år 2001

Styrelsen för HSB:s bostadsrättsförening Porkala nr 249 i Stockholm får härmed avge följande redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2001-01-01 - 2001-12-31.

1.1 Förvaltningsberättelse

1.1.1 Ordförande har ordet

Efter det att föreningen för några år sedan sa upp förvaltningsavtalen med HSB och tecknade nya förvaltningsavtal med andra förvaltare så har mycket arbete lagts ner på att organisera verksamheten, samt att ta fram rutiner och underlag för upphandling av alla de olika projekt- och förvaltningsentreprenader som behövs i en bostadsrättsförening.

Ett annat viktigt område är uppföljningen av att det som beslutas och upphandlas / köps in, verkligen levereras och utförs till överenskommet pris och med rätt kvalitet. Ytterligare en viktig bit i organisationspusslet är den verksamhet som Föreningskontoret har hand om.

Framför allt gäller det för styrelsen att få fram en förvaltningsorganisation som är så självgående som möjligt, så att föreningens drift fungerar även i samband med att nya och kanske mindre erfarna ledamöter väljs in i styrelsen.

En av åtgärderna för att uppnå detta är den förestående upphandlingen av en teknisk förvaltare som ska stötta styrelsen med utredningar, upphandlingar och uppföljning av entreprenader samt vara ett kompetenstillskott för föreningskontoret. Denna förvaltare ska alltså ses som ett komplement till nuvarande



förvaltare. Skillnaden mot tidigare är att denna typ av förvaltare inte får ha några affärsmässiga kopplingar till föreningens övriga leverantörer.

En annan åtgärd är att med hjälp av instruktioner och riktlinjer lägga mer ansvar på Föreningskontoret. Förvaltningsentreprenörerna kan också avlasta styrelsen genom att de via aktuellt förvaltningsavtal åläggs fler uppgifter.

Arbetet har varit mycket tidskrävande men samtidigt mycket lärorikt och vi har nu kommit en bra bit på väg men mycket återstår att göra.

Styrelsens målsättning är att förvalta våra fastigheter så effektivt som möjligt till en rimlig månadsavgift och, inte att förglömma, på ett sådant sätt så att vi alla trivs i vårt område.

Lars Grönlund

1.1.2 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 har, per 2001-12-31, upplåtelseinsats betalats för 787 (783) lägenheter medan resterande 34 (38) upplåts med hyresrätt.

Under året har 85 (114) lägenhetsöverlåtelser och 4 (0) lägenhetsupplåtelser skett.

Per 2001-12-31 hade föreningen 937 medlemmar förutom HSB Stockholm med dess styrelseledamöter

och suppleanter.

Anm. Värden inom parentes avser räkenskapsåret 2000-01-01 till 2000-12-31.

1.1.3 Föreningen administration

1.1.3.1 Föreningens styrelse

Ordinarie styrelseledamöter:

Namn		Kommentar
Jan-Erik Sundmark	Ledamot	Avgick 01-10, akut sjukdom
Mats Allaskog	Vice ordförande	
Lars Grönlund	Ordförande	Ekonomiansvarig
Ulla Sjöberg	Studieorganisatör	
Susanne Brinck	Ordförande	Avgick 01-10, flyttat
Jan Israelsson		
Bengt Ohlsson		Avgick 02-02
Martin Andersson		Avgick 01-12, flyttat
Björn Carlsson	Utsedd av HSB Stockholm	F.o.m. 00-10

Suppleanter:

Börje Vestlund		Avgick 01-08, tidsbrist
Arne Eriksson		
Ragnar Olofsson		Avgick 01-09, flyttat
Ralf Örvi	Utsedd av HSB Stockholm	F.o.m. 00-10

Föreningens arbetsutskott har utgjorts av Lars Grönlund, Mats Allaskog och Ulla Sjöberg. Dessutom är ytterligare styrelseledamöter och/eller suppleanter närvarande vid mötena i så stor utsträckning som möjligt.

Föreningens firma har tecknats 2001-12-31 av Lars Grönlund, Mats Allaskog, Ulla Sjöberg och Martin Andersson, två i förening.

Som framgår av ovanstående tabell så har styrelsen decimerats betänkligt under året, till största delen beroende på avflyttning från föreningen. Oavsett skälen så är det olyckligt eftersom kvarvarande ledamöter får en orimligt stor arbetsbörda, speciellt nu när organisation och rutiner håller på att byggas upp.

1.1.3.2 Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2001-06-11.

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

Styrelsens arbetsutskott har under räkenskapsåret hållit 11 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 (TAC, ENTEMA, Måldata m.fl). Större delen av dessa möten har varit protokollförda.

1.1.3.3 Revisorer

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

1.1.3.4 Valberedningen

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

1.1.3.5 Ombud till distriktsstämman

Föreningens ombud vid distriktsstämman för HSB Stockholms 9:e distrikt har varit Jan-Erik Sundmark, Jan Israelsson, Susanne Brinck, Ulla Sjöberg, Lars Grönlund, Martin Andersson, Bengt Ohlsson, Arne Eriksson och Inger Andersson, med suppleanterna Börje Vestlund, Mats Allaskog och Ragnar Olofsson.

1.1.4 Allmänna händelser och löpande verksamhet

1.1.4.1 Upphandling av parkeringsbevakning

Upphandlingen som påbörjades föregående år gav till resultat att en ny entreprenör valdes att sköta övervakningen av parkeringen inom föreningens område. Länsparakerings Bevaknings AB har nu hand om övervakningen.

1.1.4.2 Upphandling av fastighetsinspektion för uppdatering av underhållsplanen

Anbudsförfrågan avseende en grundlig förutsättningslös byggnadsteknisk inspektion av våra fastigheter såväl byggnader som mark och markanläggningar har gått ut.

Den förutsättningslösa inspektionen görs eftersom det under föregående perioder, främst i samband med större entreprenader, framkommit ett antal brister/avvikelser som påverkar befintlig plan.

Resultatet skall vara underlag för en genomgripande uppdatering av vår underhållsplan. Strävan är att i ett senare skede datorisera densamma för att få underhållsplanen att bli ett mer aktivt planeringstekniskt hjälpmedel.

1.1.4.3 Felrapportstatistik

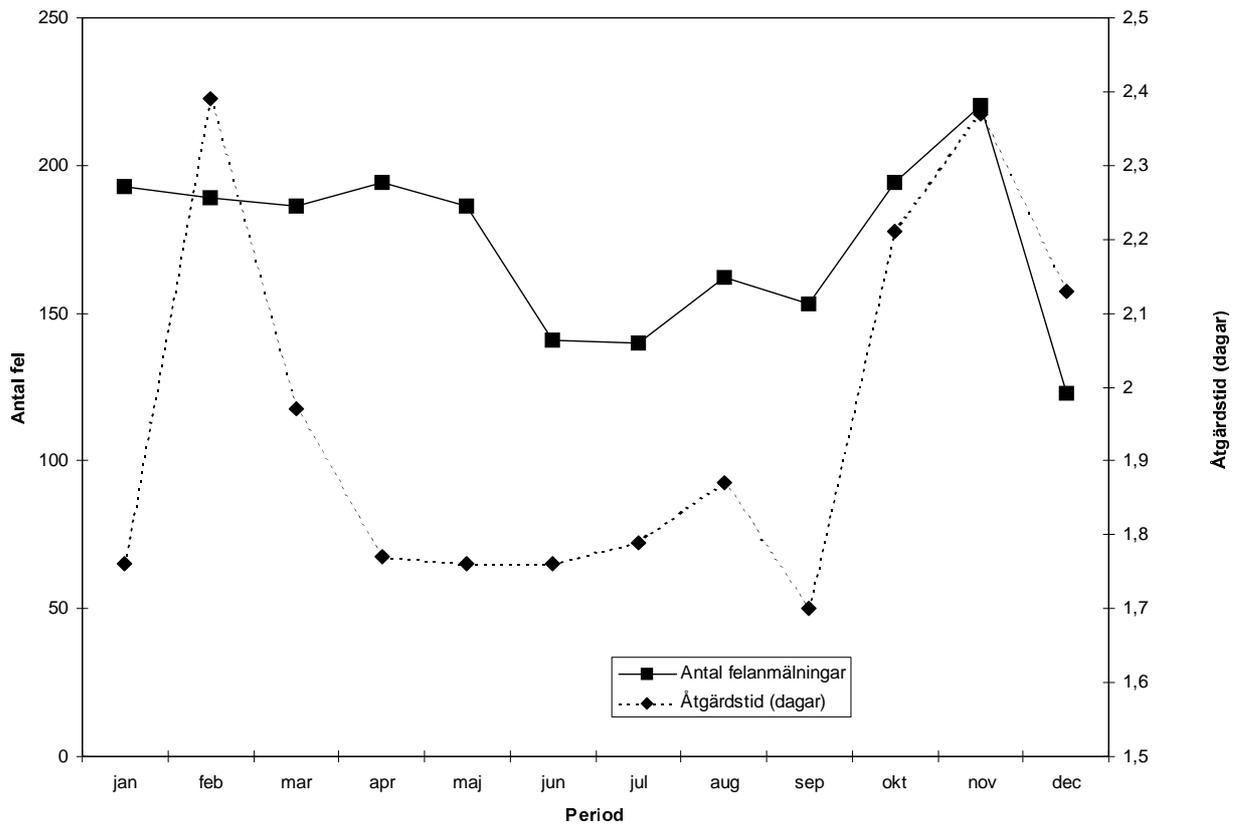
Föreningens felanmälan är öppen dygnet runt. Den är personligt besvarad under vardagar 8 – 14 (lunch 12.00 – 12.30) samt måndagar 19 – 20. Under övrig tid finns telefonsvarare.

Det är dessutom möjligt att direkt ringa telefonsvararen för felanmälan. Alla anmälningar skickas direkt vidare till lämplig entreprenör för åtgärd.

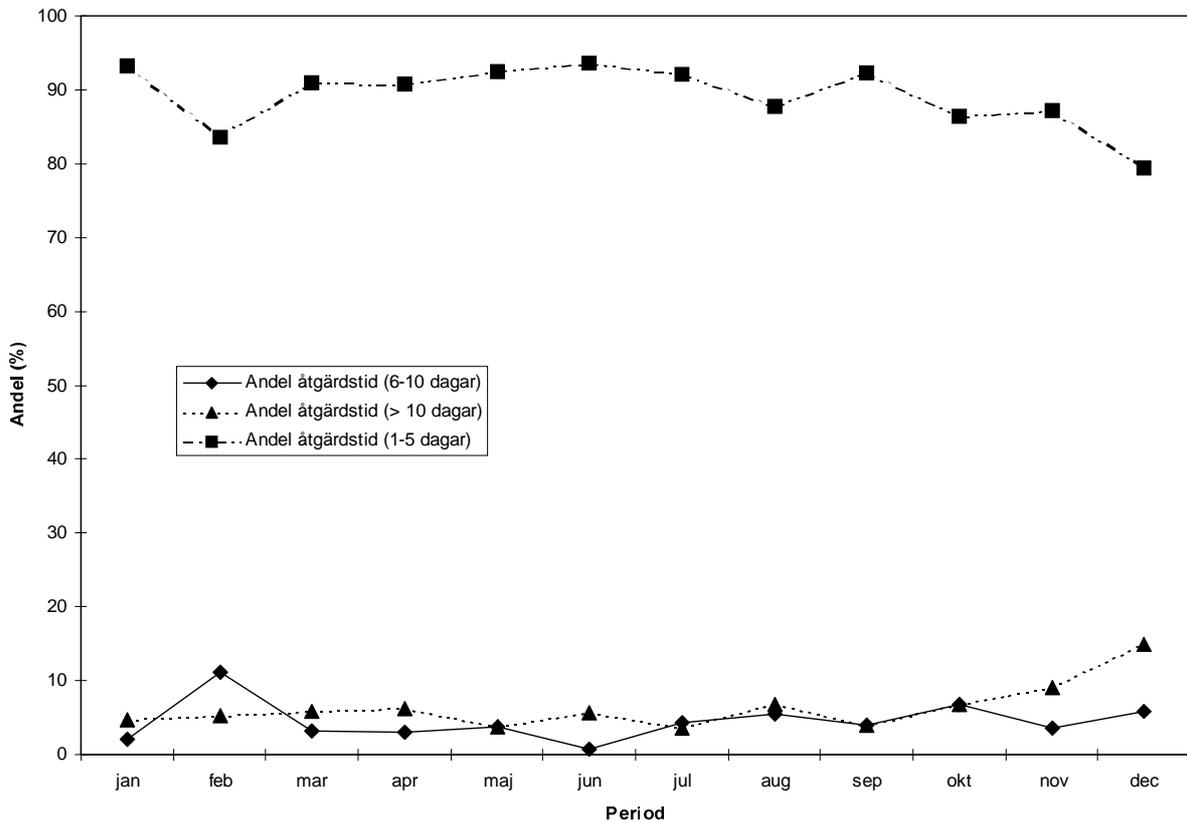
Statistik och trender på olika statistiska kvalitetsmått tas ut kontinuerligt bl.a. inför uppföljningsmöten med entreprenörer. Denna information publiceras även i Porkalen.

Diagrammen nedan visar exempel på statistik för år 2001 för ISS

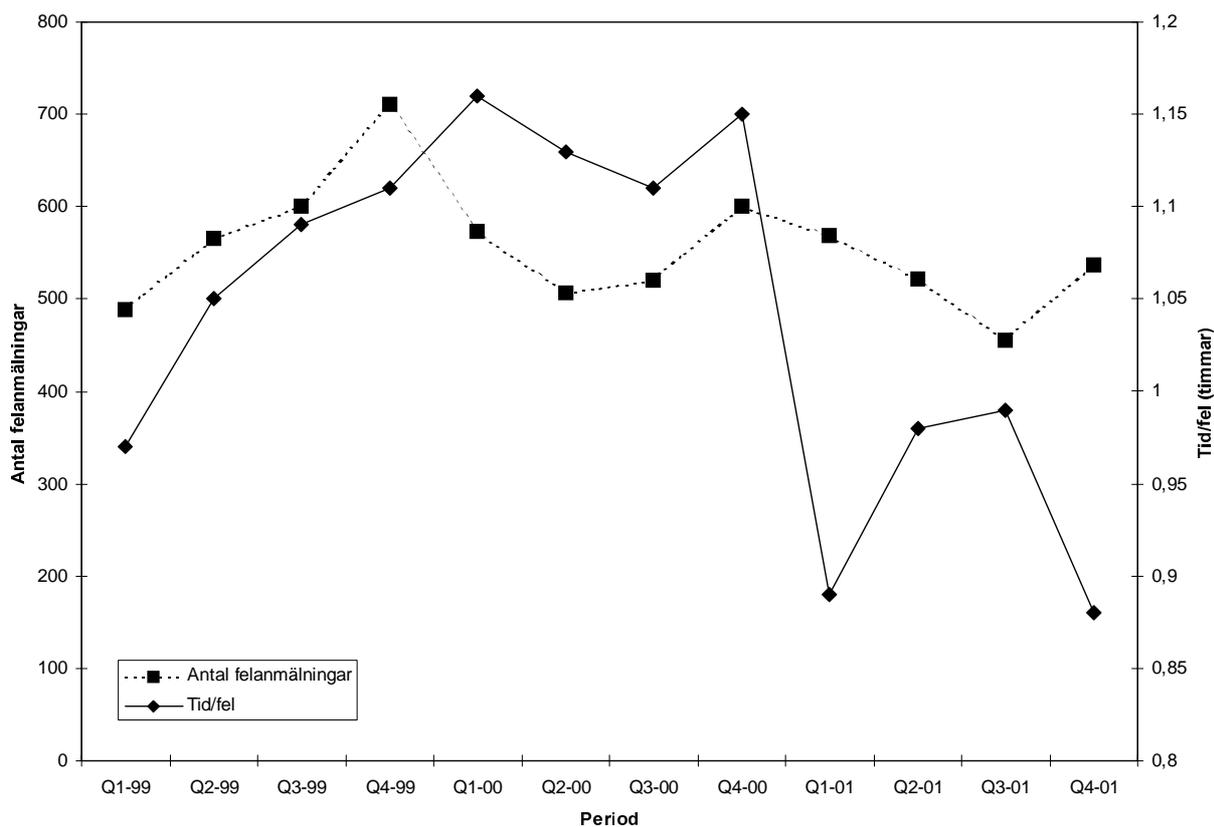
Arbetsdagar tills felet är åtgärdat. Fel > 10 arbetsdagar är exkl.



Andel fel med avseende på åtgärdsstid



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



1.1.4.4 Porkalen, medlemstidningen

Under år 2001 har 4 nummer av medlemstidningen Porkalen givits ut. Nummer 2001:2 innehåller som vanligt förra årets årsredovisning. Arbetet med att söka höja kvalitén på medlemstidningen har fortsatt och under året har, i samband med att tidningen ändrats så att hela innehållet reprotrycks, en kraftig ökning av bildinnehållet gjorts. Utöver att ges ut som tryckt tidning 4 ggr / år läggs den även ut på föreningens hemsida www.porkala.org.

1.1.4.5 Föreningens hemsida och e-mail

Hemsidan www.porkala.org innehåller som vanligt senaste nytt om sådant som är av intresse för föreningen. I och med genomförd bredbandsinstallation förväntas antalet boende som aktivt utnyttjar internet hemifrån att öka kraftigt. Som ett resultat av detta kommer föreningens hemsida att få en mer framträdande roll vad gäller att ge info till de boende.



1.1.4.6 Föreningskontoret

På Sibeliusgången 36 bv har kontoret som vanligt öppet två timmar på morgonen varje arbetsdag. Dessutom hela året, förutom sommarmånaderna, mellan 19:00 – 20:00 varje måndag kväll. På måndagarna finns också en styrelseledamot närvarande.

För att alla göromål ska hinna utföras så har kontorspersonalens arbetstid ökats från 26 timmar till 30 timmar i veckan.

1.1.4.7 Informationsmöten

Under hösten hölls två informationsmöten gällande bilpooler. Uppslutningen var låg och någon uppstart av bilpool tycks f.n. ej vara möjlig.

Den kraftiga reduktionen av antalet styrelsemedlemmar under året har medfört att resurser för att anordna fler informationsmöten saknats, något styrelsen beklagar.

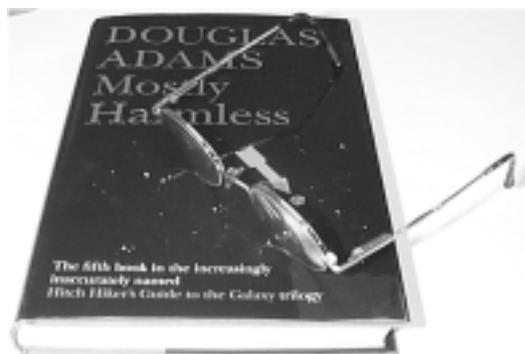
1.1.4.8 Stugvärdar

Stugvärdarna, för respektive hus, går sina ronder en gång i veckan för att tidigt upptäcka och rapportera fel och brister som bör åtgärdas. Ett flertal möten har hållits med deltagare från stugvärdsvérksamheten.

1.1.4.9 Studier

Studieverksamheten har gått på sparlåga under året bland annat på grund av det ringa antalet medlemmar som visat intresse.

En enkät med frågor om vad medlemmarna efterfrågar har genomförts. Resultatet ska sammanställas och utvärderas för att kunna användas vid den fortsatta utvecklingen av studieverksamheten.



1.1.5 Pågående och avslutade projekt

1.1.5.1 Styrelsens tekniska förvaltare

Inom styrelsen har under en tid pågått en diskussion om upphandling av en leverantörsoberoende teknisk förvaltare för att få en stabilare driftorganisation och samtidigt minska arbetsbördan på styrelsen. Anbud har begärts in och förhoppningen är att styrelsen ska kunna ta beslut under våren.

Denna förvaltare skall alltså ses som ett komplement till ordinarie förvaltare och skall bl.a. göra kvalitetsuppföljning av dessas arbete varför leverantörsoberoendet är mycket viktigt. Avsikten är att denne ska arbeta för föreningen ca 20 timmar i veckan och, i den mån ytterligare kompetens behövs, införskaffa denna från lämpliga konsulter.

I ett första skede kommer arbetsuppgifterna att omfatta utredningar och upphandlingar framförallt inom det tekniska området, dessutom ingår uppföljning av våra entreprenörer och ordinarie förvaltare (fastighet/mark). En annan väsentlig uppgift kommer att vara att ge stöd till kontoret i mer komplicerade drift- och underhållsfrågor.

Regelbunden avrapportering skall ske till styrelsen vid styrelsemötena.

1.1.5.2 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 år 2000. Avtalet omfattar även tillsyns- drifts- och serviceavtal för 5 år inklusive samtlig förbrukningsmaterial och har en total kostnad på 7,4 mkr.

I kontraktet finns också en garanti för att betydande besparingar ska uppnås för fjärrvärme, el- och vattenförbrukning. Utfallet av garantiklausulen beräknas bl.a. genom att de aktuella förbrukningarna normaliseras och jämförs med de normaliserade förbrukningarna före driftoptimeringen.



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.

Förutom energibesparingsgarantin så gäller även komfortkrav, såsom att innetemperaturen skall vara 21 grader, +/- 1 grad.

Under föregående år så har våra undercentraler och fläktar med kringutrustning bytts ut, dessutom har lägenheternas vattenförbrukning minskats genom att s.k. perlatorer installerats och vattenmängden vid spolning i WC-stolarna sänkts. Slutligen så har berörda delar av den gamla larmanläggningen bytts ut mot en modern datoriserad anläggning.

Vid den tidigare termostatinstallationen, 1984-1985, så monterades termostaterna på ett felaktigt sätt varvid i stort sett samtliga radiatorinsatser förstördes. Under driftoptimeringen så tvingades föreningen därför att byta alla insatser (ca. 5000 st) till en merkostnad av ca. 1 Mkr.

Termostaterna på radiatorerna har, efter diverse tekniska diskussioner, bytts under vintern så att dessa nu ska fungera som det är tänkt, dvs ge möjlighet att dra ner värmen när det blir för varmt men ej inverka på den grundläggande regleringen vilken ombesörjes av det driftstekniska reglersystemet. Tyvärr skedde större delen av arbetet inte förrän efter jul varför kontoret mottagit ett stort antal felanmälningar rörande lägenheter med för låg temperatur.



Nu återstår en slutlig justering av sling- och stamventiler. Kompletterande injusteringsberäkningar där även noggrannheten i justeringen beaktats har genomförts av anlita konsult. Justeringen måste dock göras under nästa ”köldsäsong”.

Förutom ovannämnda ”driftoptimering” så har även en tilläggsbeställning för utbyte av hyreslokalernas och sarskolans ventilationsfläktar slutförts. Övervakningen av dessa är också inkopplad till den nya moderna larmanläggningen.

1.1.5.3 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.

Under året har bredbandsnätet installerats. Det är nu i drift sedan januari 2002 med Utfors som tjänsteleverantör. Utlovade prestanda från tjänsteleverantören beträffande brandvägg och bandbredd verkar vara uppfyllda. Fortlöpande kontroll vad gäller prestanda och driftstörningar görs av styrelsen. Avtalet med tjänsteoperatören anger även att denne aktivt skall underlätta denna kontroll.



För att säkerställa kvalitén för samtliga anslutningar ökades antalet fiberoptiska noder från 14 till 18. Detta innebär att samtliga hus är försedda med en fiberoptisk nod. Föreningens lokaler (både egna och hyreslokaler), undercentraler samt tvättstugor har även anslutits till aktuellt fastighetsnät.

Föreningens fastighetsnät, som installerats av Sigma Måldata, består dels av ett stamnät mellan de fiberoptiska noderna i respektive huskropp och dels av ett spridningsnät som utgörs av en UTP-kabel (klass E) från varje lägenhet till den fiberoptiska noden i respektive hus. Fastighetsnätet har en garanti på 25 år.

utfors 

Stamnätet utgörs av "blåsta" fiber, fyra single mode par och två multi mode par. Single mode paren är avsedda för tjänsteleverantörer och multi mode paren kommer att användas för föreningens interna behov.

SIGMA
Måldata Network Solutions

Fastighetsnätet tillåter upp till fyra (4) samtidiga operatörer och avtalet med Utfors begränsar ej konkurrensen. Skulle det för föreningen vara förmånligt/önskvärt att ta in ytterligare operatörer kan alltså detta göras tämligen snabbt. Dock måste man tänka på att även framtida avtal utformas så att de inte begränsar konkurrensen. I de fiberoptiska noderna finns f.n. plats för ytterligare en leverantörs aktiva utrustning.

Under kommande period kommer föreningens intranätverk att byggas upp.

1.1.5.4 Utbyte av portar/entréer

Efter en omfattande förundersökning av föreningens entrépartier med anledning av dels det stora antalet felanmälningar som inkommit och dels p.g.a. en kraftigt nedsatt funktion hos ett antal portar har ett förfrågningsunderlag gällande byte av entrépartier tagits fram och distribuerats av en extern byggkonsult (Sören Lundgrens Byggkonsult AB).

Föreskrifterna från styrelsen har varit att de nya entrépartierna skall söka åtgärda de tidigare bristerna (bl.a. har kunnat konstateras att aktuella partier varit kraftigt underdimensionerade) samt medföra kraftigt förstärkt skalskydd och minskade driftskostnader.

De nya partierna skall uppfylla minst klass 2 enl. SS 81 73 45, och för dörrglasen gäller att laminerade härdade glasskivor (minst 4+4 mm med 0.76 mm folie) utföres i form av "spröjs" med en standardbredd per glas som inte överstiger 15 cm.

Gångjärnen (minst 3 st/dörrblad) skall vara utanpåliggande och justerbara. Detta är viktigt för att en port snabbt skall kunna justeras vid behov och för att förhindra ett ökat slitage (nuvarande portar har mycket begränsade justeringsmöjligheter). Delar som kan utsättas för skadegörelse, vid t.ex. inbrottsförsök, skall enkelt kunna bytas ut.

Projektet som omfattar samtliga entrépartier i föreningen är initialt uppdelat i fyra (4) etapper där fast pris gäller för etapp 1 och för övriga etapper indexregleras (enligt E84) optionspriset fram till avropsbeställning. Därefter gäller detta som fast pris utan indexreglering under etappen. Genom denna utformning får föreningen ett betydligt lägre totalpris men har kvar möjligheten att påverka när de olika etapperna skall genomföras.

Den första etappen omfattar entrépartierna i höghuset (totalt 15 st) samt ett antal särskilt undermåliga entréer. Totalt planeras ca. 25 entrépartier bytas i etapp 1 vilken, förutsatt beslut i maj, beräknas kunna genomföras under hösten. Efter första etappen kommer en noggrann utvärdering att göras inför de fortsatta etapperna.

1.1.5.5 Låsbyten i våra portar

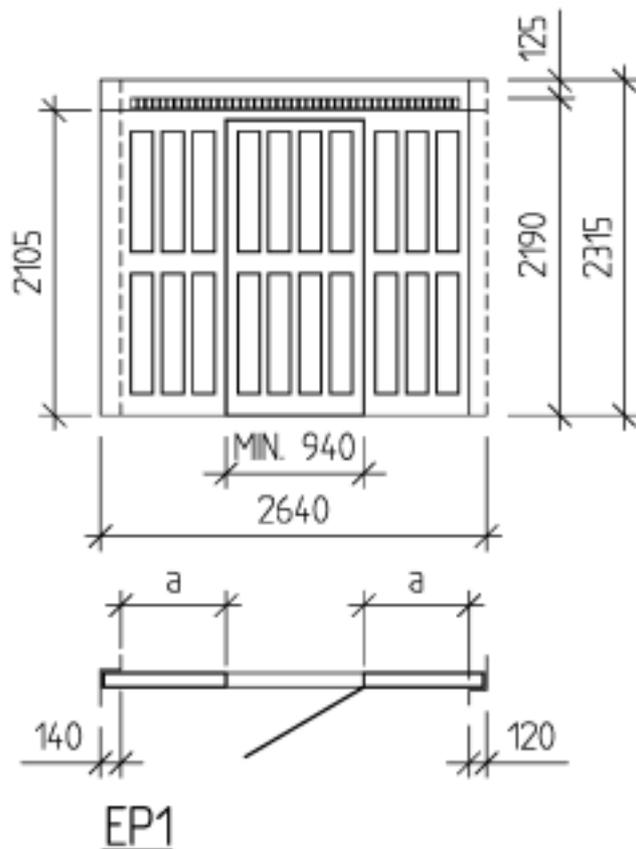
Bland annat på grund av att flera styrelseledamöter under året flyttat från föreningen så har låsbytet blivit försenat. Nytt ställningstagande måste tas till när detta ska utföras bl.a. med tanke på planerat bytet av entrépartierna. Dessutom har en tämligen ingående inventering av källarförråden krävts emedan tidigare utdelning av källarförrådsnycklar (ASSA Twin) varit behäftade med allvarliga brister.

1.1.5.6 Nya hissinredningar

På ett par hissar i höghuset har ett utbyte av hissinredningen gjorts. En utvärdering ska göras varefter vi får ta ställning till utbyte i fler hissar.

1.1.5.7 Separat uppsamlingsplats för vitvaror

Efter en motion till årsstämman så har en uppsamlingsplats för uttjänta vitvaror iordningställt i grovsophuset vid Sibeliusgången 34. Det öppnades i början av 2002. Mot en mindre deposition så kan nyckel och även en ”pirra” lånas på föreningskontoret.



1.1.5.8 Upprustning av tvättstugor

Våra tvättstugor börjar bli allmänt slitna och därmed dyra i underhåll. Två tvättstugor har rustats upp tidigare och nu har ytterligare en tvättstuga (Porkalagatan 15) rustats upp med modern tvättutrustning och bokningsautomatik utöver en kraftig höjning av standarden vad gäller ytbeklädnad etc.

I samband med driftoptimeringsprojektet har även ventilationen till tvättstugorna ändrats (nya fläktar) och de tre renoverade tvättstugorna har försetts med särskilda utblåsningsbrunnar. Särskilda rensluckor för frånluftskanalerna till torktumlarna har monterats i samtliga tvättstugor för att möjliggöra kanalrengöring.

Samtliga tvättstugor har även anslutningar för bredbandsnätet. När föreningens intranät har byggts kommer de att kopplas ihop och styras/övervakas centralt. I en förlängning undersöks möjligheten att kunna göra bokningar via internet.

En utvärdering av den genomförda upprustningen ska göras inför framtagning av nytt förfrågningsunderlag samt upphandling av ytterligare tvättstugerenoveringar.

1.1.6 Ekonomi

1.1.6.1 Allmänt

Under året har bredbandsnätet med sina tilläggsbeställningar installerats. Eftersom funktionen inte tidigare funnits så har kostnaden (3,7 mkr) investerats med en avskrivningstid på 10 år.

1.1.6.2 Ekonomiska nyckeltal

Likviditet = $\frac{\text{Summa omsättningstillgångar}}{\text{Summa kortfristiga skulder}}$

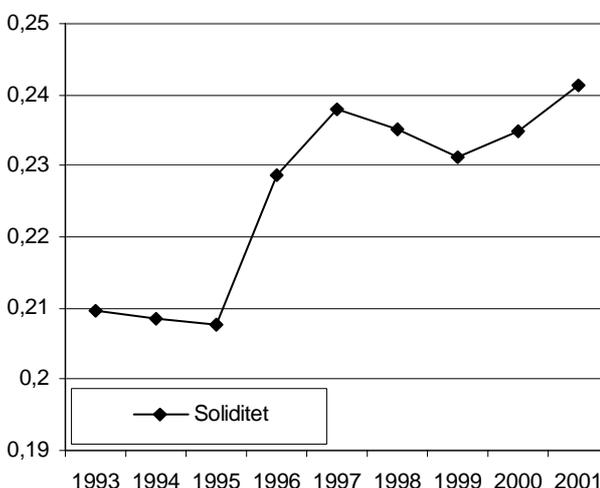
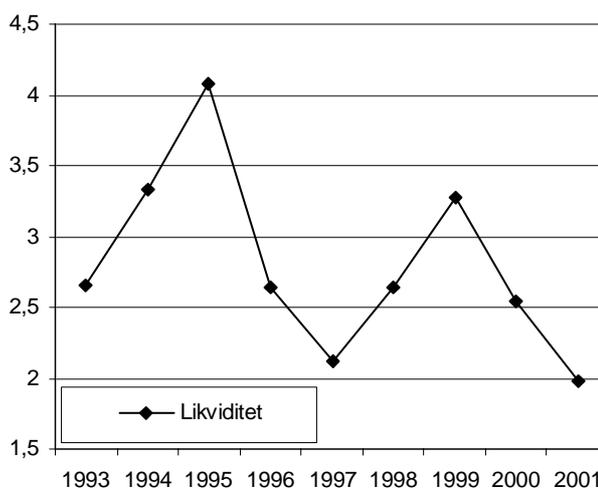
Likviditeten bör överstiga 1 och är ett mått på hur föreningen klarar av att betala kortfristiga och akuta skulder.

Kassaflödet har under året varit negativt, till största delen beror detta på, dels att vi amorterat av ett lån på 3,8 mkr, i stället för att sätta om det och dels på investeringen av 3,7 mkr för bredbandsnätet.

Soliditeten = $\frac{\text{Summa eget kapital}}{\text{Summa tillgångar}}$

Soliditeten bör överstiga 20 % och är ett mått på hur föreningen långsiktigt klarar av att t.ex. betala lån och underhålla byggnader.

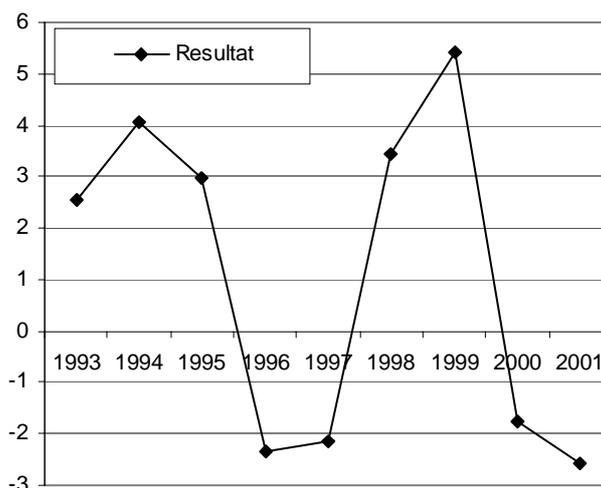
Det egna kapitalet är förhållandevis konstant medan tillgångarna sjunkit på grund av, dels anläggningsavskrivningar och dels tidigare nämnda låneamortering.



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, liksom under närmast föregående år, omfattande underhållsåtgärder genomförts varför resultatet blir negativt.



1.1.6.3 Finansiella kostnader

Under år 2001 omsattes ett lån på 12,8 mkr medan ett lån på 3,8 mkr amorterades bort. Lånet på 12,8 mkr omsattes med rörlig ränta.

Per 2001-12-31 är andelen lån med rörlig ränta 23 % (11 %) av den totala lånestocken och den genomsnittliga rörliga räntan är 4,32 % (4,38 %). Ingen ytterligare höjning av den rörliga andelen planeras.

Lånen med fast löptid har en genomsnittlig ränta på 5,39 % (5,47 %) och den genomsnittliga löptiden är 3,1 år (3,6 år).

Den totala lånestocken är på 107 mkr (112 mkr) och byggnadernas taxeringsvärde är 238 mkr (192 mkr). Om taxeringsvärdet för mark inkluderas blir det totala taxeringsvärdet 316 mkr (255 mkr).

Anm. Värdena inom parentes avser per 2000-12-31.

1.1.6.4 Kassamedel

Likvida medel i form av kassa var vid räkenskapsårets utgång ca 12 mkr. På grund av det omnämnda negativa kassaflödet så har likvida medel minskat.

1.1.6.5 Förslag till disponering av årets resultat

Årets förlust om 2 469 116 kr har uppkommit på grund av stort periodiskt underhåll. Styrelsen föreslår att förlusten täcks från fonden för yttre underhåll.

1.1.7 Planerad verksamhet

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

- √ Förbättrad brandsektionering i Porkalafaret.
- √ Intranät att användas för bl.a. datorstyrda låsmekanismer och kameraövervakning.

- √ Förbättrat skalskydd för, i första omgången, Porkalafaret med bl.a. kameraövervakning (stämmobeslut år 2000).
- √ Takunderhåll för att förhindra vattenskador.
- √ Jalousier till hyreslokaler längs Sibeliusgången för att minska skadegörelse.
- √ Förbättrat skalskydd genom att föreningens lås byts ut.
- √ Iordningställa ett större föreningskontor som bl.a. ger boende möjlighet att ha enskilda samtal med styrelseledamöter samt större yta för arbetsplatser och arkiv.
- √ Förbättring av markarkitekturen, bl.a. entrévägar, uteplatser och mark.

1.2 Resultaträkning

		2001-01-01 - 2001-12-31	2000-01-01 - 2000-12-31
Rörelsens intäkter			
Övrigt	Not 2	36 523 959	35 883 720
		36 523 959	35 883 720
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-17 878 015	-17 158 372
Underhåll	Not 4	- 9 252 394	- 7 186 245
Fastighetsskatt		-1 639 810	-1 823 770
Tomträttsavgäld		-2 403 755	-2 402 941
Avskrivningar	Not 5	-2 211 464	-1 775 499
		-33 385 437	-30 346 827
Bruttoresultat		3 138 522	5 536 893
Övriga rörelsekostnader			
Administrationskostnader		-272 535	-183 601
		-272 535	-183 601
Rörelseresultat		2 865 987	5 353 292
Finansiella poster			
Ränte- och andra finansiella intäkter	Not 6	741 491	680 468
Ränte- och andra finansiella kostnader	Not 7	-6 076 594	-6 033 773
		-5 335 103	-5 353 305
Årets resultat		- 2 469 116	-13

1.3 Balansräkning

Tillgångar		2001-12-31	2000-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8	150 542 626	148 883 517
Mark och markanläggningar	Not 8	579 558	658 622
Inventarier	Not 9	46 701	96 315
		151 168 885	149 638 454
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 10	700	700
		700	700
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		152 216	75 167
Skattefordran		526 387	342 427
Övriga fordringar		46 150	344 827
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	662 388	1 364 874
		1 387 141	2 127 295
Kortfristiga placeringar			
Övrigt	Not 11	0	291 054
		0	291 054
Kassa och bank			
Övrigt		12 147 236	20 205 901
		12 147 236	20 205 901
Summa omsättningstillgångar		13 534 377	22 624 250
Summa tillgångar		164 703 962	172 263 404

Eget kapital och skulder		2001-12-31	2000-12-31
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insats	Not 17	23 675 959	23 543 119
Upplåtelseavgifter	Not 17	17 615 306	15 998 146
Fritt eget kapital			
Dispositionsfond	Not 17	902 804	902 817
Årets resultat	Not 17	-2 469 116	-13
Summa eget kapital		39 724 953	40 444 069
Underhållsfonder			
Fond för yttre underhåll		11 903 382	12 014 382
		11 903 382	12 014 382
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	106 245 057	110 909 409
		106 245 057	110 909 409
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	932 152	1 032 152
Leverantörsskulder	Not 13	2 165 762	1 696 556
Skatteskulder		0	0
Övriga skulder	Not 16	1 791 106	4 031 677
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 941 551	2 135 158
		6 830 570	8 895 543
Summa eget kapital och skulder		164 703 962	172 263 404
Ställda panter			
Pantbrev i tomträtter		131 278 000	131 278 000
Ansvarsförbindelser			
Föreningsavgäld		641 664	834 164

1.4 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.

- 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	2001	2000
Män	0,5	0,5
Kvinnor	2	2
Summa	2,5	2,5

Arvode, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Förtroendevalda

Arvoden förtroendevalda	192 926	135 000
Löner och andra ersättningar	76 250	115 584
Sociala kostnader	78 054	78 701
Summa förtroendevalda	347 230	329 285

Anm: Löner och andra ersättningar avser ersättning för uppdrag som ej är att betrakta som en del av styrelsearbetet. De största posterna är systemadministration av föreningens datorutrustning (inkl. interna program), beställarerepresentation vid pågående byggentreprenadprojekt och juridiska förlikningsärenden mot HSB Stockholm/TAC samt städning av föreningsinterna lokaler.

Övriga anställda

Löner och andra ersättningar	451 311	450 068
Sociala kostnader	130 868	141 353
Summa övriga anställda	582 178	591 421

Not 2	Nettoomsättning	2001	2000
	Årsavgifter	30 819 669	30 698 736
	Hyror bostäder	1 599 465	1 756 995
	Hyror lokaler	1 596 188	1 639 339
	Hyror garage och parkering	1 324 709	1 372 131
	Övriga intäkter	1 308 996	553 670
	Brutto	36 649 027	36 020 871
	Avgifts- och hyresbortfall	-125 067	-137 151
	Summa nettoomsättning	36 523 959	35 883 720

Anm: Övriga intäkter omfattar, förutom pant- och överlåtelseavgifter, bl.a. ett par större engångsposter om totalt **941 kkr vilket utgör förlikningsersättningar från HSB Stockholm samt TAC.**

Not 3	Drift	2001	2000
	Fastighetsskötsel och städ	1 598 607	1 738 312
	Reparationer	971 076	843 363
	Löpande underhåll byggnad	1 302 654	1 292 083
	Löpande underhåll dörrar	127 439	48 453
	Löpande underhåll tvättutrustning	126 282	151 900
	Löpande underhåll hiss	488 336	409 105
	Löpande underhåll mark	944 436	788 493
	Taxebundna utgifter och uppvärmning		
	- El	992 539	1 285 401
	- Uppvärmning	5 331 831	4 894 352
	- Vatten och avlopp	1 217 094	1 635 413
	- Sophämtning	683 681	674 481
	Bevakning	683 910	439 486
	Övriga avgifter	1 097 808	553 026
	Förvaltningsarvoden	273 685	349 097
	Personalkostnader	982 355	970 466
	(inkl arvoden, utbildning och omkostnader)		
	Övrig drift	1 056 281	1 084 853
	Summa drift	17 878 015	17 158 372

Anm: Övriga avgifter innefattar bl.a. fastighetsförsäkringen som p.g.a. brand- och vattenskadorna ökat med mer än 400 kkr.

Anm: Taxebundna utgifter och uppvärmning inkluderar inte den årliga avstämningen med TAC avseende garantibesparingen. Avstämning sker under våren och kommer alltså att påverka resultatet för 2002.

Not 4	Underhåll	2001	2000
	Periodiskt underhåll byggnad	168 557	1 142 303
	Periodiskt underhåll hiss	148 375	0
	Periodiskt underhåll markytor	0	288 327
	Periodiskt underhåll garage	0	56350
	Periodiskt underhåll värmesystem	4 011 855	2 386 495
	Periodiskt underhåll ventilation	2 903 317	3 599 362
	Periodiskt underhåll va/sanitet	1 920 592	1 075 971
	Periodiskt underhåll hyreslgh/lokaler	85 099	371 851
	Periodiskt underhåll övrigt	125 599	15 586
	Avsättning till fond för yttre underhåll	2 000 000	2 000 000
	Disposition ur fond för yttre underhåll	-2 111 000	-3 750 000
	Summa underhåll	9 252 394	7 186 245

Anm: Värmesystem och ventilation utgörs av driftoptimeringen.

Anm: Va/sanitet består till största delen av upprustning av tvättstugor

Not 5	Avskrivningar	2001	2000
	Byggnader	1 962 286	1 498 204
	Om- och tillbyggnader	120 500	120 500
	Markanläggningar	79 064	79 064
	Inventarier	49 614	77 731
	Summa avskrivningar	2 211 464	1 775 499

Not 6	Övriga ränteintäkter m.m.	2001	2000
	Ränteintäkter	415 657	615 718
	Övriga finansiella intäkter	325 834	64 750
	Summa övriga ränteintäkter m.m.	741 491	680 468

Anm: Övriga intäkter utgörs av en av föreningen överlåten bostadsrätt (109 tkr) samt en uppskriven fondplacering (217 kkr).

Not 7	Räntekostnader m.m.	2001	2000
	Räntekostnader	5 894 887	6 163 544
	Erhållna räntebidrag	-11 250	-328 816
	Föreningsavgäld	192 500	192 500
	Övrigt	457	6 545
	Summa räntekostnader m.m.	6 076 594	6 033 773

Anm: Under året har ett lån (ca 4 mkr) amorterats av och ett lån på ca 13 mkr omsatts från fast till rörlig ränta.

Not 8 Materiella anläggningskostnader Byggnader och ombyggnader

Byggnadernas taxeringsvärde per 2001-12-31 var 237 858 000 kr.

	Anskaffnings- värde (kr)	Årets avskrivning (kr)	Avskrivningstid (år)	Ackumulerade avskrivningar (kr)	Bokfört värde (kr)
Byggnader	152 553 100	1 588 096	se nedan	9 789 519	142 763 581
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	408 653	4 411 340
IT installation	3 741 895	374 190	10	374 190	3 367 705
	162 554 894	2 082 786		12 012 268	150 542 626

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 2001-12-31 var 77 916 000 kr

	Anskaffnings- värde (kr)	Årets avskrivning (kr)	Avskrivningstid (år)	Ackumulerade avskrivningar (kr)	Bokfört värde (kr)
Nätväggar	1 581 275	79 064	20	1 001 717	579 558
	1 581 275	79 064		1 001 717	579 558

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	0	3	62 768	0
Fax	11 863	0	3	11 863	0
Dok. förstörare	9 719	0	3	9 719	0
Datautrustning	28 092	9 364	3	28 092	0
Datautrustning	8 369	2 789	3	8 369	0
Kopiator	46 200	9 240	5	27 720	18 480
Nätserver	84 663	28 221	3	56 442	28 221
	272 899	49 614		226 198	46 701

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	Lånebelopp (kr)	Ränta (%)	Ränteändrings- datum
Handelsbanken	15 000 000	7,15	2002-04-15
Stadshypotek	17 184 370	4,94	2004-06-01
Föreningssparbanken	13 578 000	4,23	2004-03-04
Stadshypotek	1 781 014	5,68	2003-03-01
Stadshypotek	960 429	5,62	2008-10-30
Stadshypotek	1 003 944	5,62	2008-10-30
Stadshypotek	902 100	5,62	2008-10-30
Stadshypotek	834 200	5,62	2008-10-30
Stadshypotek	843 900	5,62	2008-10-30
Stadshypotek	5 691 300	4,25	Rörlig
Stadshypotek	1 904 238	5,68	2003-03-01
Stadshypotek	7 716 475	5,68	2003-03-01
Föreningssparbanken	9 600 400	4,91	2009-04-15
Föreningssparbanken	8 260 700	4,91	2009-04-15
Nordbanken	6 000 424	4,43	Rörlig
Stadshypotek	2 901 378	5,68	2003-03-01
Stadshypotek	12 850 000	4,35	Rörlig
Sopsug	164 337	0,00	-
	107 177 209		
Avgår:			
Kortfristig skuld (beräknad amorering 2002)	-932 152		
	106 245 057		

Not 13 Leverantörsskulder

Summa **2 165 762**

Varav de fem största är:

Birka Energi AB	662 433
Stockholms Gatu- och fastighetskontor	549 465
Sigma Måldata AB	219 584
Entema AB	152 550
Com Hem AB	113 023

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen arbetsgivaravgift	10 014
Upplupna räntor (fastighetslån)	664 151
Reservation styrelsearvode	120 092
Upplupna kostnader	1 147 294
Summa	1 941 551

Varav de fem största posterna för upplupna kostnader är:

Birka Energi	676 129
Stadshypotek	401 396
ISS	26 445
Gillesviks Förvaltning	22 531
RagnSells	20 793

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Kommunen, tomträttsavgäld	549 365
Com Hem, kabel TV	113 023
Summa	662 388

Not 16 Övriga skulder

Förutbetalda avgifter och hyror	1 706 715
Depositioner, hyror	39 975
Felaktiga inbetalningar	38 151
Personalens källskatt	8 265
Summa	1 791 106

Not 17 Förändring av eget kapital

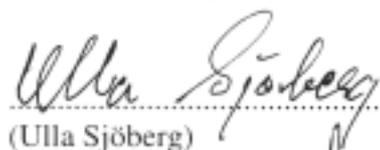
		Förändring
Insatser	23 675 959	132 840
Upplåtelseavgifter	17 615 306	1 617 160
Dispositionsfond	902 804	-13
Årets resultat	-2 469 116	-2 469 103
Summa	39 724 953	-719 116

Kista 2002-04-19

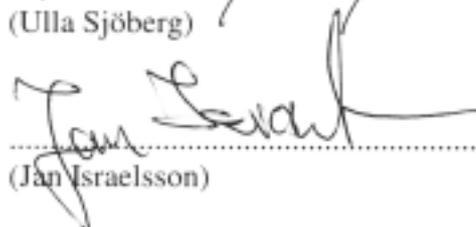
HSB's Bostadsrättsförening Porkala nr 249 i Stockholm (org.nr. 716 417 – 7987)


.....
(Lars Grönlund)


.....
(Mats Allaskog)

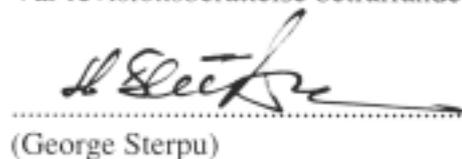

.....
(Ulla Sjöberg)


.....
(Arne Eriksson)


.....
(Jan Israelsson)


.....
(Björn Carlsson)

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2002-04-23


.....
(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 2001-01-01 - 2001-12-31. 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 23/4 2002



George Sterpu
Av föreningen vald revisor



Lars-Göran Petersson
BoRevision AB

3 Inlämnade motioner

3.1 Adressskyltar - taxi

Inlämnare: Percy Breisler

Innehåll (sammanfattning):

Motionären anger att problem med taxi (långa väntetider samt svårt att hitta) föreligger p.g.a. dålig skyltning.

Motionären yrkar att stämman beslutar:

Att skyltar för taxi sätts upp vid uppfarterna till höghusen längs Sibeliushöjden och märks "TAXI" samt nummer (ex. 32-38, 40-46, 48-50 och 52-58).

Styrelsens svar:

Höghusen längs Sibeliushöjden är idag bristfälligt uppmärkta, vilket försvårar för boende att hitta rätt. Även märkningarna av entréerna mot Sibeliushöjden är tämligen dåliga.

Styrelsen föreslår därför att en enhetlig uppmärkning av höghusens entréer genomförs och att det dessutom placeras en infartsskylt, märkt "TAXI - Sibeliushöjden", vid infarten från Sveaborgsgatan.

Styrelsen yrkar bifall till lagd motion med ovan ändringar.

3.2 Installation av torkskåp

Inlämnare: Anita Banovska, Martin Caggiani och Grandana Jankovic

Innehåll (sammanfattning):

Motionären påpekar att tvättstugan på Sibeliushöjden 38 endast har två torktumlare varav ett ofta är trasigt. Vidare anser motionären att kläder som torktumlas krymper och slits mer än de som torkas i torkskåp. Torkskåp är att betrakta som standard i moderna tvättstugor (ex. Svenska Bostäder och andra allmännyttiga bostadsföretag).

Motionären yrkar:

Att torkskåp installeras i tvättstugan Sibeliushöjden 38

Styrelsens svar:

Problem med överhettade torktumlare är tyvärr ständigt återkommande (se. bl.a. Porkalen nr 1 2002 s.14 samt detta nr s.31). Upptäcks fel på dessa eller annan tvättutrustning skall normal felanmälan göras.

Vad gäller torkskåp är detta något som samtliga tvättstugor utrustas med då de renoveras. Vid kommande renovering av aktuell tvättstuga kommer utrustning motsvarande den på Sibeliushöjden 40 - 42, d.v.s. två (2) mindre torkskåp och ett (1) större att installeras. Renoveringen av tvättstugorna finns inlagd i föreningens långsiktiga underhållsplan.

Styrelsen anser härmed motionen besvarad.

3.3 Vattengardinen

Inlämnare: Margarita Pulido
Innehåll (sammanfattning):

Motionären anger att tidigare försök att ta bort alt. igångsätta fontänen Vattengardinen (Sibeliushöjden 52-54) ej lyckats, bl.a. p.g.a. för få som ställde sig bakom tidigare protestlistor samt oklarheter kring ägande och förvaltning av stadens skulpturer, fontäner och vattenspel. Aktuell konstverk fungerar ej som tänkt utan har blivit en soptipp.

Motionären bifogar en överenskommelse mellan Kommunnämnden och Gatu- och fastighetsnämnden beträffande ägande och förvaltning av stadens skulpturer, fontäner och vattenspel daterad (2001-11-01).

Motionären yrkar:

Att föreningen återupptar kontakt med myndigheter för att uppnå en tillfredställande och varaktig lösning för Vattengardinen, detta konstverk som pryder vårt område.



Styrelsens svar:

Av motionären bifogad bilaga framgår att, enligt ovan angiven överenskommelse, aktuell fontän (Vattengardinen, rest 1979, Lars Englund, material: stålplåt) ägs och förvaltas av Konstkansliet.

Det torde vara lämpligt att dels tillskriva stadsdelsnämnden (SDN) vilken ansvarar för städning och skräpplockning och dels Kulturnämnden (KN)/Stockholms konstråd gällande tekniska driftsproblem och större rengöring/klottersanering. Det skall dock noteras att trots aktuell överenskommelse ett stort antal parter/gränsytor är inblandade vilket starkt försvårar hanteringen av ärendet.

Styrelsen yrkar bifall på lagd motion.

3.4 Flerdelad motion - I

Inlämnare: Håkan Glingestam
Innehåll (sammanfattning):

Motionären önskar erhålla status för ett antal, på tidigare årsstämmor bifallna, motioner som ännu ej genomförts.

a) Kameraövervakning och låsta portar till faret.

Styrelsen svar:

Beslut togs på årsstämman 2000 efter lagt förslag från styrelsen och är ej en motion.

Förberedelse för kameraövervakning av faret har skett vid bredbandsinstallationen och föreningens intranätverk (där stamnätet är klart) kommer att användas för installation av aktuella kameror. Förslag på uppbyggnad av intranätverk samt anbud har begärts in av den entreprenör som byggt huvudnätverket (Sigma Måldata AB) vilket beräknas inkomma inom kort.

För att säkerställa god funktion och driftsäkerhet kommer slutligt förslag av kamerainstallation att tas fram av extern konsult. Bl.a. måste erfarenheter från andra installationer på utsatta ställen som allmänna P-garage etc tas tillvara.

Kameraövervakningen kommer endast att omfatta privat område varvid (i och med ny lag gällande f.o.m. 1998-07) endast anmälan om kameraövervakning behöver göras, något formellt tillstånd lär alltså ej behöva sökas.

Styrelsen har, i enlighet med fattat beslut, undersökt olika möjligheter att låsa de yttre portarna. Frågan har dock tekniskt visat sig vara tämligen komplex och något slutligt förslag finns ännu ej framme. De långsiktiga intentionerna om att genomgående höja skalskyddet kvarstår dock.

Frågan om föreningen kan låsa faret besvarades redan innan aktuellt beslutsunderlag tillställdes stämman.

b) Fasadrenovering av fastigheter på Sibeliusgången

Styrelsen svar:

Styrelsen är fullt medveten om att delar av fasaderna längs Sibeliusgången ger ett tråkigt intryck. Problem med dåliga portar, igensatta fönster (plåt resp. missfärgad plast) m.m. föreligger. Degraderingen har skett under mycket lång tid (läs: årtionden) och någon enkel ”snabbfix” finns ej att tillgå.



I det större byte av entrépartier som planeras påbörjas under året ingår även samtliga portar längs Sibeliusgången. Under perioden 2000 - 2002 har dessutom några portar redan bytts ut då de haft kraftigt nedsatt funktion.

Styrelsen har även att ta ställning till om samtliga fönster längs Sibeliusgången skall förses med jalousier eller ej. Detta främst p.g.a. kraftigt ökad skadegörelse av fönster tillhörande såväl föreningen som lokalyresgäster. Om samtliga jalousier försågs med jalousier och igensatta fönster m.m. återställdes skulle ett enhetligare intryck kunna erhållas. Den förändring av trafiksituationen som projekterats av Thyréns tycks komma att sträcka sig in under skärmtaken (bl.a. förändring av plattsättningen) men mer info kommer att ges då det slutliga beslutet tas av kommunen.

I nya hyresavtal inkluderas även tilläggsvillkor för rengöring av fönster och fasader i direkt anslutning till hyreslokalerna.

I samband med en större fastighetsteknisk inspektion kommer även synpunkter på fasaderna längs Sibeliusgången att inhämtas.

Styrelsen anser alltså frågan som på intet sätt avslutad.

c) Låsbyten

Styrelsen svar:

Utöver info i årets förvaltningsberättelse (s.12 , avsnitt 1.1.5.5) kan nämnas.

Nytt låsschema har erhållits av ASSA. Samtliga rutiner för märkning samt dataregistrering av totala mängden nycklar har tagits fram. Förfrågningsunderlag har distribuerats och anbud begärts och beslut om vilken entreprenör som skall genomföra låsbytet har tagits.

Då under tidigare period bl.a. källarförrådsnycklar delats ut utan ordentlig registrering har en omfattande inventering av källarförråden behövt genomföras. Förstärkning av särskilt utsatta utrymmen (elcentraler, undercentraler m.m.) har gjorts genom montering av nya låsenheter att komplettera de nuvarande.

Av i förvaltningsberättelsen redovisade skäl har genomförandet av låsbytet dock senarelagts. Styrelsen undersöker f.n. möjligheten att dela upp låsbytet i flera etapper för att förenkla och snabba upp låsbytet.

d) Portbyten

Styrelsen svar:

Det större byte av entrépartier som planeras påbörjas under året har föregåtts av en mycket omfattande konsultinsats. Då styrelsen varit särskilt angelägen om att söka tillse att så många av nuvarande problem med entréerna elimineras i samband med bytet har tämligen höga krav på anlitate konsulter ställts. Detta har tyvärr medfört att byte av konsult krävts vilket senarelagt igångsättandet. Detta då den först anlitate konsulten sökte förenkla den förberedande analysen inför framtagningen av förfrågningsunderlaget.

Nämnas skall även att styrelsen innan konsulter anlidades lagt ner betydande arbete på att sammanställa de brister och problem nuvarande entréer har och även ett antal mer generella frågeställningar att besvaras av anlitate konsulter. Att just formulera frågeställningar och begära in svar från sakkunniga är något som är av stor vikt att föreningens styrelse engagerar sig i.

Beslut beräknas kunna tas mot slutet av maj och genomförandet av första etappen kunna ske under aug/sep. Den av motionären nämnda porten (Kaskögatan 18) kommer att bytas i denna första etapp. Ytterligare ett antal ”problementréer” kommer att inkluderas i den första etappen utöver de längs Sibeliushöjden.

För ytterligare detaljer se: Porkalen nr 1 2002, s.11

Styrelsen anser härmed motionen besvarad.

3.5 Flerdelad motion - II

Inlämnare: Hans Ternheden

Innehåll (sammanfattning):

Motionären önskar styrelsens yttrande i ett antal ärende, vilka följer nedan.

a) Medlemsinflytande

Den grundläggande formen av medinflytande i en bostadsrättsförening utgöres av dels rösträtten (en röst per medlem) vid årsstämmor och extrastämmor och dels motionsrätten.

Utöver detta har varje medlem rätt att kontakta styrelsen (skriftligen eller muntligen) i valfri fråga, information om hur detta lämpligen görs finns uppsatt på samtliga anslagstavlor.

Vid tidigare beslutade informationsmöten, vilka tyvärr ej hållit så ofta som vore önskvärt (se avsnitt 1.1.4.7 s.9) finns även möjlighet att utöver informationsutbyte lämna synpunkter m.m.

Som ett ytterligare komplement till detta kan, liksom tidigare år, medlemmar som så önskar träffa en styrelserepresentant varje måndag mellan 19.00 - 20.00.

b) Blockerade termosäkringar - torktumlare

Termosäkringar får som motionären anger EJ blockeras eftersom detta kan äventyra deras funktion.

Vidare gäller:

Problem med torktumlarna och åtgärder för att förbättra situationen är något som pågått en längre tid (se bl.a. Porkalen nr 1 2002 s.14). Bl.a. kan nämnas att särskilda rensluckor monterats samt att ett stående rengöringsschema för kanalerna har tagits fram.

Noteras skall dock att för fullgod funktion krävs även fortsättningsvis att de tvättande följer aktuella anvisningar och rengör filterna efter avslutat tvättpass !

c) Uppställda branddörrar

Funktionen av föreningens branddörrar är viktig och dörrarna skall stängas och får ej blockeras eller på annat sätt hindras att stängas. Påträffas en branddörr som ej stänger som den skall - gör en felanmälan.

Vid senaste brandinspektionen underströks vikten av branddörrarnas funktion (se Porkalen nr1 2002 s.5) och bl.a. försågs samtliga branddörrar i höghusen med trycken och fallkolv.

d) Nödljus i trapphusen

Idag saknas nödbelysning i höghusen vilket ger problem vid strömavbrott (se Porkalen nr 1 2001 s.11). Kontakter med armaturtillverkare m.m. har tagits för att undersöka möjligheten att installera nödbelysning. Idag finns särskilda lågeffektlampor för att ge ledljus vid strömavbrott dock är de flesta armaturer endast dimensionerade för att ge belysning under kortare tid (fåtal timmar). Skall längre driftstider erhållas krävs särskilda reservkraftaggregat och separat ledningsdragnig. Kan koordinering med ordinärt armaturbyte göras torde detta vara lämpligt.

Märkning av dörrar och kanter med självlysande markering är även något som bör studeras.

Aktuell frågeställning kräver alltså ytterligare förberedande behandling och extern konsult kommer att anlitas.

e) Nödljus och tvåvägskommunikation i hissar

EU har som motionären bestämt att i nya hissar bl.a. tvåvägskommunikation och nödbelysning skall installeras (95/16/EG) och har även tagit fram rekommendationer för att äldre hissar (95/216/EG). Boverket har instämmer i aktuella rekommendationer och ytterligare två punkter har som svenska tillägg införts.



Föreningen har fullserviceavtal med KONE och ett antal åtgärder gällande utrustning i hissar som beslutats om av EU har redan genomförts. Styrelsen kommer framöver att ta ställning till utrustning av ovan angivet slag vilka bedöms vara lämpliga att genomföra av säkerhetsskäl.

Avslutningsvis kan nämnas att i samband med att styrning av portlås och belysning håller på att flyttas över till driftoptimeringssystemet sker även en modernisering av hisslarmsystemet.

f) Felaktig användning av garageplatser

I samband med senaste brandinspektionen (se Porkalen nr1 2002 s.5) framfördes anmärkningar på olovlig förvaring i bilplatserna. De hyrestagare som förvarar mer än bil samt en extra uppsättning hjul i bilburen har tillskrivits och uppmanats att städa ur burarna. Om burarna ej hålles urstädade kommer föreningen att tvingas genomföra denna städning och aktuella hyresgäster debiteras för den merkostnad föreningen därmed drabbas av.

Att några hyresgäster har bilar som är i sämre skick är dock något styrelsen ej kan påverka. Det är fullt tillåtet att hyra en bilplats för en avställd bil (den kan ju även komma att ställas av efter att hyreskontraktet tecknades).

g) Städningen - höghusen

För att förbättra städningen i höghusen har ett nytt städavtal tecknats med ISS Sverige AB Region Fastighetsvård och där förutom utökade resurser även införts utökade krav på aktivitet (vid förhöjd nedsmutsning samt klotter) och avrapportering (månadsrapportering). Särskild utdelningslapp att dela ut till de boende som p.g.a. uppställda cyklar, barnvagnar, dörmattor etc. hindrar städningen har tagits fram.

Ytterligare åtgärder för att höja kvaliteten på städningen planeras ske och info kommer att ges framöver.

i) För kallt i lägenheten

Brister i monterade termostater medförde omfattande problem med värmen f.o.m. v. 43 (se Porkalen nr 4 2001 s.9). Detta orsakade bl.a. problem med kallras, ojämn temperatur (tidsmässigt) och en sänkt komfort som följd. Trots anlitan av externa konsulter krävdes ett snabbt och resolut ingripande av styrelsen och möten med entreprenörer/konsulter hölls redan v.44. Samtliga termostater byttes så snart detta lät sig göras.

En kompletterande injusteringsberäkning ligger under behandling av externa konsulter. Avtalet med TAC anger att ett antal komfortkrav skall vara uppfyllda. Lägenhetstemperaturen (mätt på vedertaget sätt) skall ligga i intervallet 21 +/- 1 grad.

j) För varmt kallvatten

Då varmvattenrören i föreningens fastigheter samdragits med ledningar för kallvattnet sker ett naturligt "värmeläckage" vilket ej kan undvikas. Dessutom gäller att det endast är varmvattenledningarna som har kontinuerlig cirkulation. Att tillhandahålla kylt vatten i kallvattenledningarna skulle medföra mycket kostsamma ombyggnationer vilka ej torde kunna motiveras.

k) För kallt varmvatten

Injusteringen av varmvattensystemet har gjorts på ett sätt som avviker från gällande avtal och brister har konstaterats. Kompletterande injusteringsberäkning håller på att tas fram av extern konsult och därefter följande injustering ska göras så fort detta är möjligt. Tillåten fördröjningstid för varmvattnet att uppnå korrekt temperatur vid tappstället är enligt gällande byggnadsnorm (SBN 67) 30 sekunder men strävan är att söka underskrida denna tid.

Styrelsen anser härmed motionen besvarad.

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

Som utgångspunkt har använts en detaljerad kontoplan och de olika huvudgrupperna följer den uppdelning som föreningens nya kontoplan har.

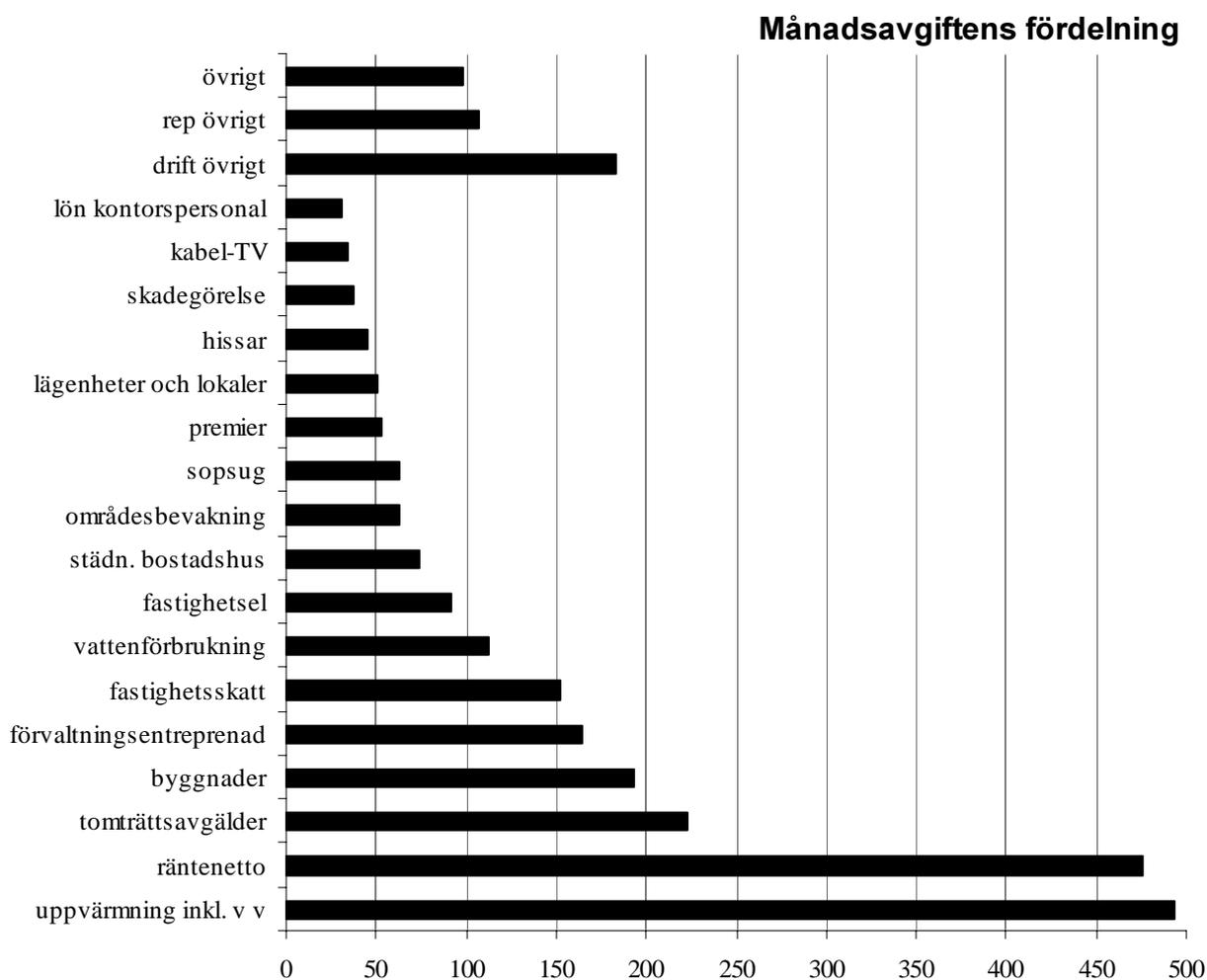


Diagram 1. Ger en generell bild av hur en given månadsavgift fördelas på de olika kostnadsposterna. Av särskilt intresse är relationerna mellan de olika kostnaderna.

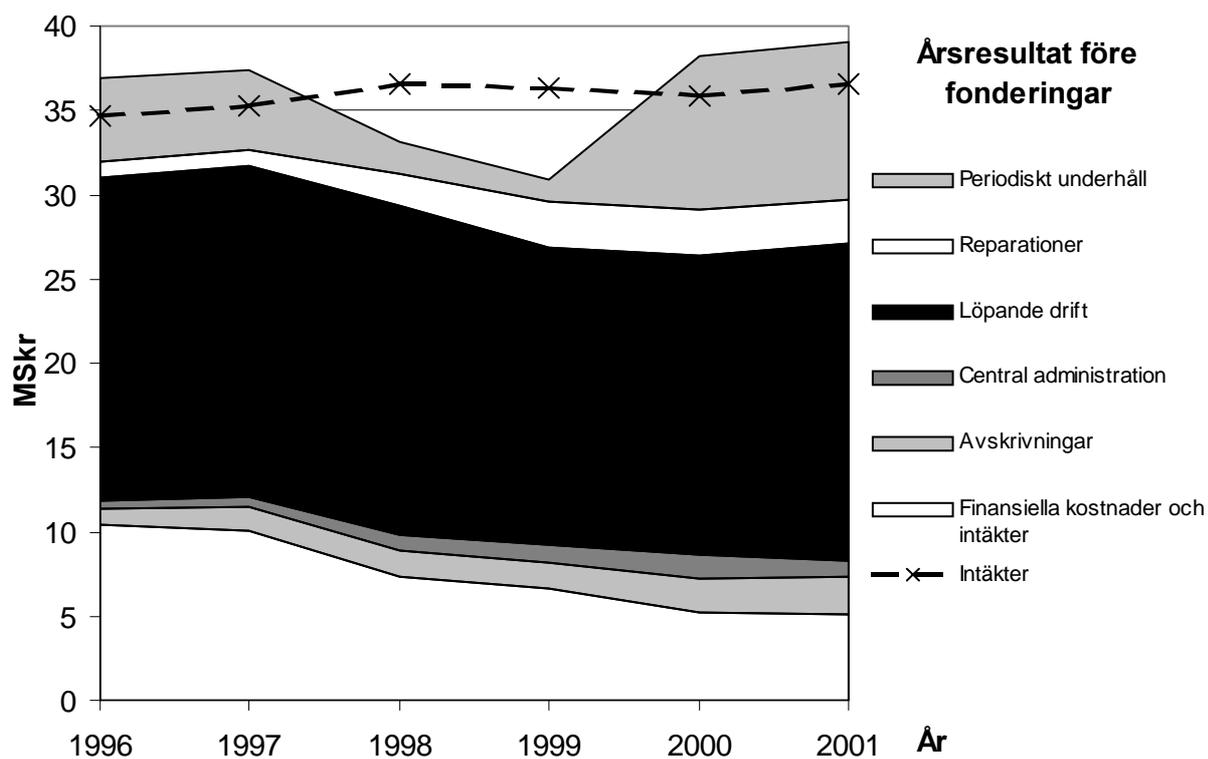


Diagram 2. Visar en översiktlig fördelning av de totala kostnaderna i förhållande till föreningens intäkter.
Liksom för år 2000 har ett mycket omfattande periodiskt underhåll gjort vilket förklarar årets underskott.

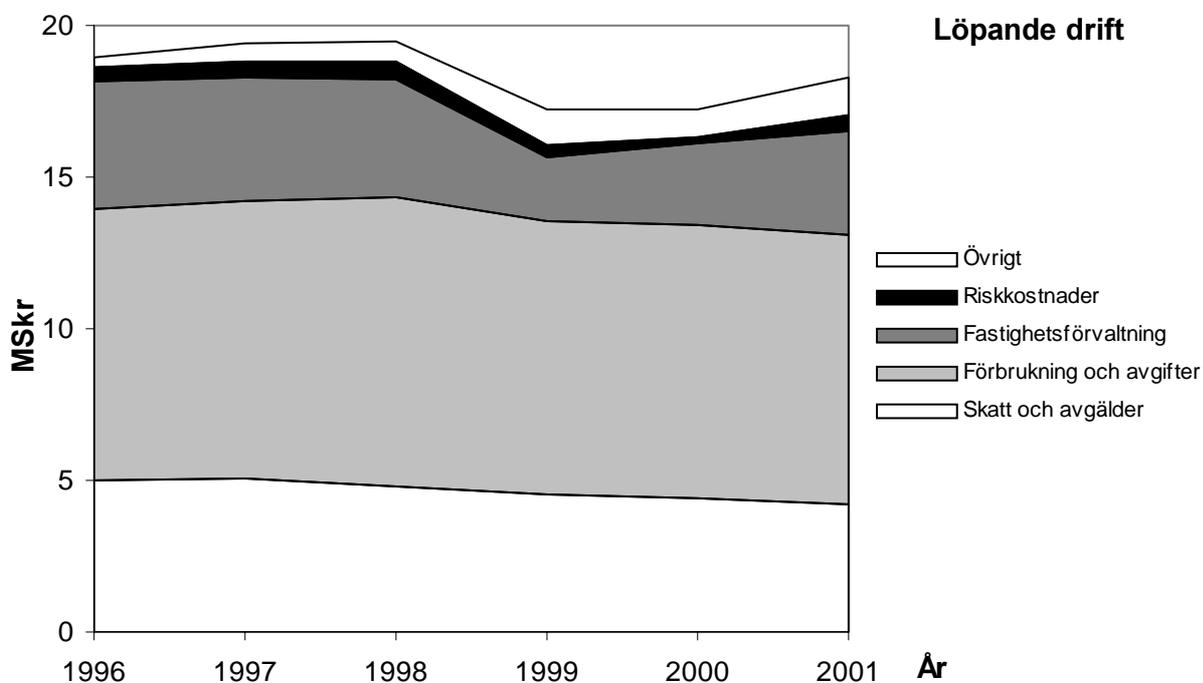


Diagram 3. Visar fördelningen av kostnaderna för den löpande driften.

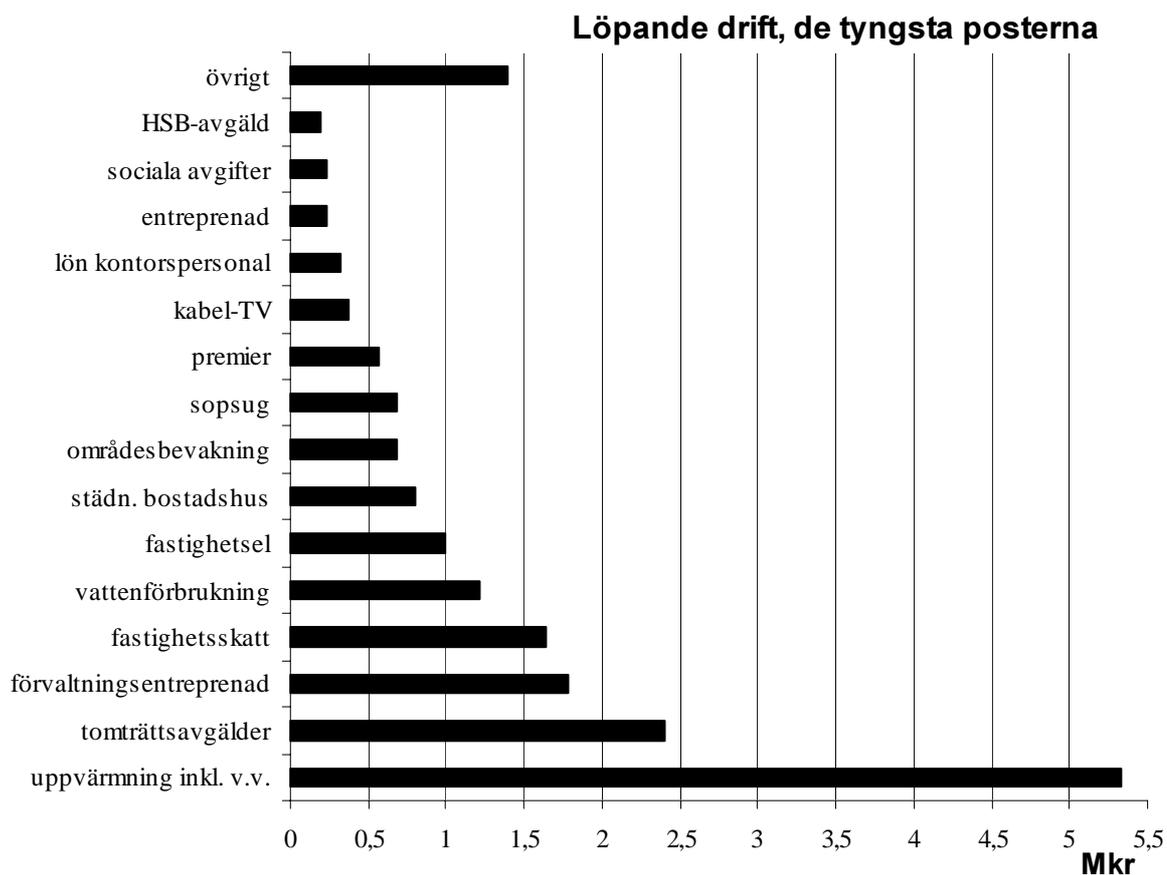


Diagram 4. Visar de tyngsta, årligen återkommande, kostnaderna för den löpande driften.

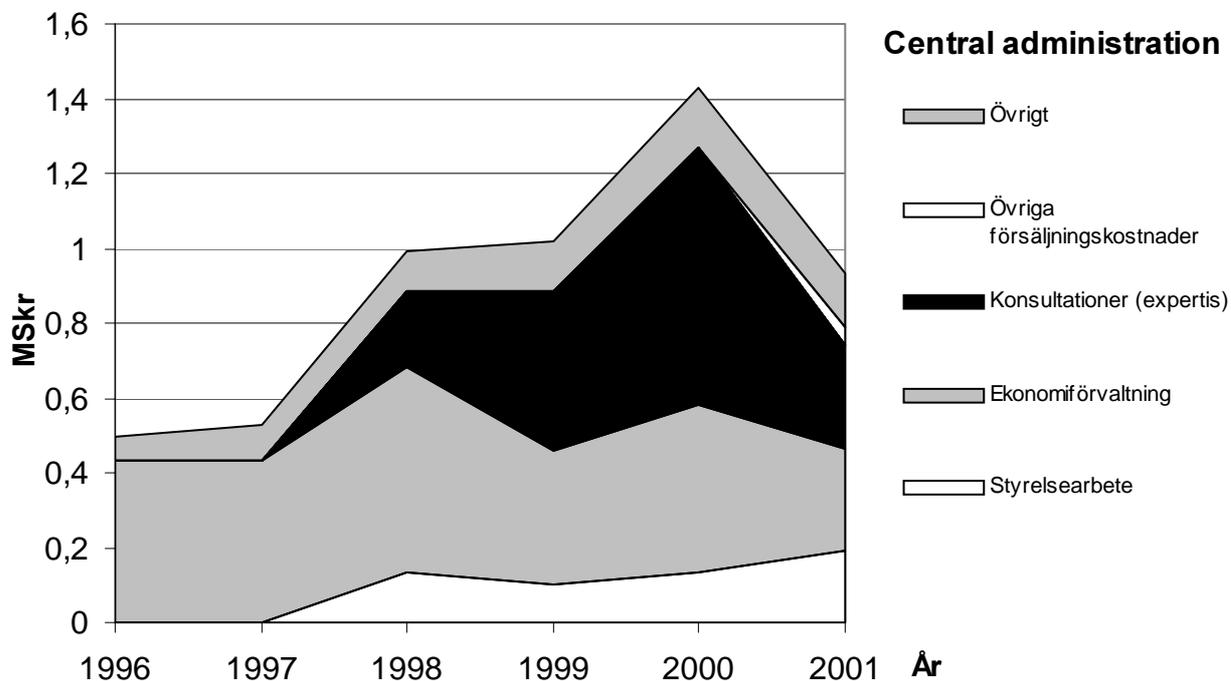


Diagram 5. Visar kostnaderna för central administration, bl.a. styrelseverksamhet, ekonomi och överordnade utredningar (konsultationer - expertis).

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). Dock har under året en större del av konsultkostnaderna redovisats på aktuellt projekt.

Försäljningsstatistik

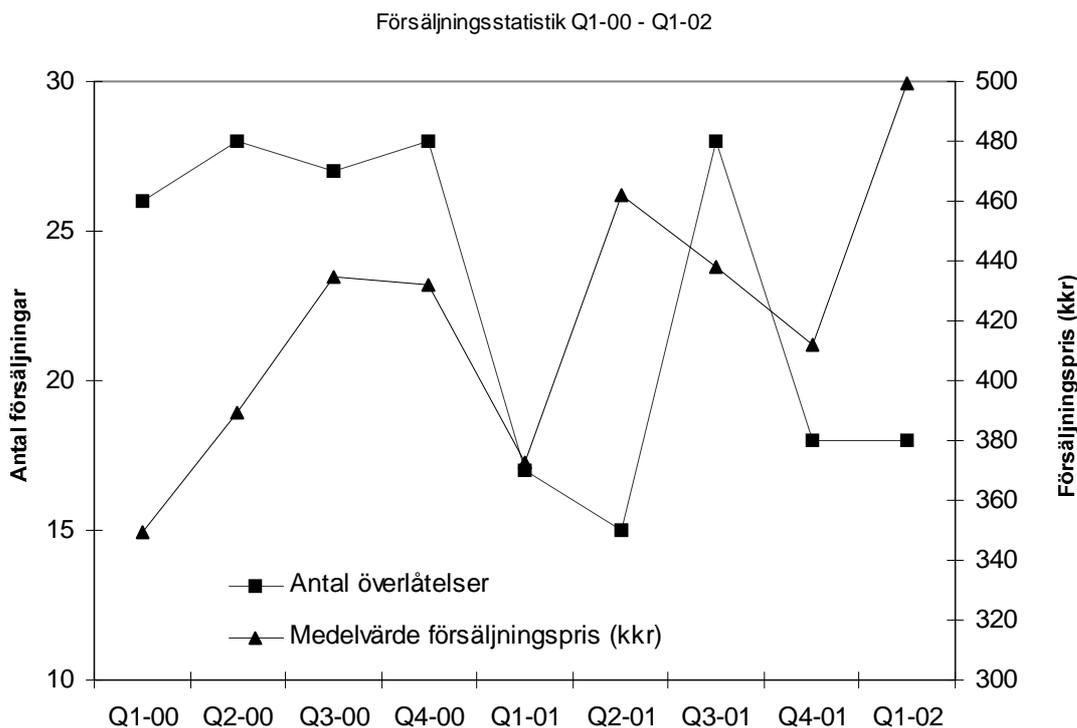


Diagram 1. Medelvärdet för försäljningspriset under perioden Q1-00 - Q1-02. Efter viss minskning av försäljningspriset under 2001 har åter försäljningspriset ökat kraftigt. Antalet försäljningar under senaste året har varit betydligt mindre än närmast föregående år.

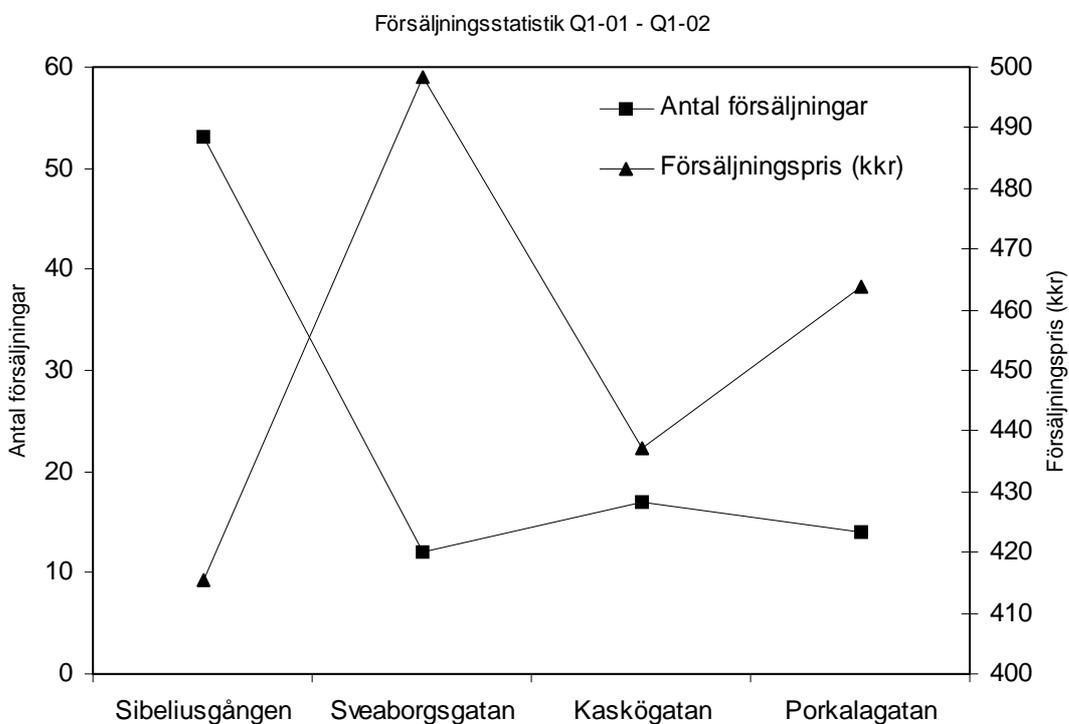


Diagram 2. Det genomsnittliga försäljningspriset för försäljningar, under perioden Q1-01 - Q1-02, mellan de olika gatorna i föreningen varierar från 415 kkr på Sibeliusgången till 498 kkr på Sveaborgsgatan. Tas hänsyn till lägenhetsytan blir variationen i försäljningspris dock betydligt mindre.

(klipp längs linjen eller kopiera sidan)

6 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.



< PLATS FÖR EGNA ANTECKNINGAR >

Fullmakt



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 pantar:

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

VIKTIGA TELEFON nr

Brf Porkala

Föreningskontoret Sibeliushöjden 36, E-plan (Gun-Britt och Annette)	08 - 750 66 30	Felanmälan, nyckelhantering, överlåtelser, kontrakt, hyres- lokaler, garage- och P-platser.
Öppet tid: Mån-Fre: 08-00 - 10.00 Mån: 19.00 - 20.00 *) *) bemannad av styrelserep.		Telefontid: 08.00 - 14.00 (lunch: 12.00 - 12.30)
Felanmälan	08 - 750 66 30	Felanmälan dygnet runt, (Telefonsvareare då föreningskontoret är stängt.)
	08 - 444 06 86	(direktnr. till telefonsvareare)
Akuta fel / Falken	08 - 767 84 50	Akuta felanmälningar efter kontorstid (ej hissfel). OBS! Om uttryckningen ej bedöms som akut debiteras den boende.
ISS - Ecuro	08 - 560 334 94	Brådskande fel, vardagar efter kontorstid.
Felanmälan Hiss	08 - 618 01 80	Kone AB (alla hissfel)
Länsparkeerings Bevakning	08 - 735 60 20	Parkeringsbevakning
Securitas	070 - 644 36 15	Bevakningsfrågor
Träfflokalen	08 - 751 10 01	Barnkalas, pensionärsträffar, studiecirkel m m Bokning via föreningskontoret (08-750 66 30).