

PORKALEN

TIDNINGEN FÖR DIG SOM BOR I BRF PORKALA

NUMMER 2

MAJ 2003

Årsredovisning 2002



OBS! Inkluderar kallelse till årsstämman 2003 - 06 - 11

INNEHÅLL:

Kallelse	3
1 Årsredovisning för 2002	4
1.1 Förvaltningsberättelse år 2002	4
1.1.1 Föreningen allmänt	4
1.1.2 Föreningens administration	4
1.1.2.1 Föreningens styrelse	5
1.1.2.2 Sammanträden	5
1.1.2.3 Revisorer	5
1.1.2.4 Valberedning	5
1.1.2.5 Ombud till distriktstämman	5
1.1.3 Allmänna händelser och löpande verksamhet	5
1.1.3.1 Fastighetsinspektion för upphandling av underhållsplan	5
1.1.3.2 Stöld av nycklar med hög behörighet	6
1.1.3.3 Omförhandling av städavtal för höghusen	6
1.1.3.4 Omförhandling av städavtal för låghus och sexvåningshusen	6
1.1.3.5 Upphandling av fastighetsförsäkring	6
1.1.3.6 Föreningskontoret	6
1.1.3.7 Styrelsens tekniska förvaltare (STF)	6
1.1.3.8 Felanmälan och statistik	7
1.1.3.9 Porkalen, medlemstidningen	9
1.1.3.10 Föreningens hemsida och e-mail	9
1.1.3.11 Stugvärdar	9
1.1.4 Pågående och avslutade projekt	9
1.1.4.1 Takunderhåll	9
1.1.4.2 Målning av källargångar i sexvåningshusen	9
1.1.4.3 Spolning av avloppsstammar	9
1.1.4.4 Nödoppmärkning	10
1.1.4.5 Skötseldatabas för mark	10
1.1.4.6 Farthinder på Kasködäck	10
1.1.4.7 Jalousier på Sibeliusgången	10
1.1.4.8 Utökning av föreningskontor	10
1.1.4.9 Driftoptimering	11
1.1.4.10 Driftsättning av föreningens intranät	11
1.1.4.11 Utbyte av portar/entréer	11
1.1.4.12 Låsbyte i våra portar	12
1.1.4.13 Upprustning av tvättstugor	12
1.1.5 Ekonomi	13
1.1.5.1 Allmänt	13
1.1.5.2 Ekonomiska nyckeltal	13
1.1.5.3 Finansiella kostnader	13
1.1.5.4 Kassamedel	14
1.1.5.5 Förslag till disponering av årets resultat	14
1.1.5.6 Planerad verksamhet	14
1.2 Resultaträkning	15
1.3 Balansräkning	16
1.4 Noter	18
2 Revisionsberättelse	25
3 Inlämnade motioner	26
3.1 Flerdelad motion	26
3.2 Cykelrum	29
3.3 Tillgång till avtal	30
4 Ekonomidiagram	32
5 Försäljningsstatistik	35
6 Fullmakt - Årsstämman 2003	37
7 Ordlista	39

Repro och tryckning: APEC Tryck & Förlag AB, Box 8121 163 08 Spånga, 08 - 761 81 18

Kallelse - Föreningsstämma

Medlemmarna i **HSB:s Brf PORKALA** kallas härmed till ordinarie föreningsstämma **Onsdagen den 11 juni 2003 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 2003

Styrelsen

1. Årsredovisning för år 2002

Styrelsen för HSB:s bostadsrättsförening Porkala nr 249 i Stockholm får härmed avge följande redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2002-01-01 - 2002-12-31.

1.1 Förvaltningsberättelse år 2002

1.1.1 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, 3-4 och 7-14 inom stadsdelen Akalla i Kista församling i Stockholms Kommun.

Föreningen äger 18 bostadshus med en total lägenhetsyta om 58301,5 m² och en total lokalyta om 2748 m².

Av föreningens 821 bostadsrättslägenheter har, per 2002-12-31, upplåtelseinsats betalats för 790 (787) lägenheter medan resterande 31 (34) upplåts med hyresrätt. Under året har 76 (85) lägenhetsöverlåtelser och 3 (4) lägenhetsupplåtelser skett.

Per 2002-12-31 hade föreningen 946 (937) medlemmar förutom HSB Stockholm med dess styrelseledamot och suppleant.

Anm. Värden inom parentes avser räkenskapsåret 2001-01-01 till 2001-12-31.

1.1.2 Föreningen administration

1.1.2.1 Föreningens styrelse

Ordinarie styrelseledamöter:

Namn		Kommentar
Jan Israelsson	Ledamot	
Mats Allaskog	Vice ordförande	
Lars Grönlund	Ordförande	Ekonomiansvarig
Ulla Sjöberg	Ledamot	
Tarja Lundin	Studieorganisatör	Anmält utträde, dec 2002
Stefan Sigfried	Ledamot	Anmält utträde, dec 2002
Lars Hörnsten	Ledamot, utsedd av HSB	Fr.o.m nov 2002

Suppleanter:

Arne Eriksson	Suppleant 1	
Terese Nordberg	Suppleant 2	
Carl-Gustaf Svensson	Suppleant 3	Sekreterare
Björn Carlsson	Suppleant, utsedd av HSB	

Föreningens arbetsutskott har utgjorts av ordf./vice ordf., sekreteraren och Tarja Lundin/Stefan Sigfried. Efter de senares utträde har Terese Nordberg ingått i arbetsutskottet. Liksom tidigare är övriga styrelseledamöter och/eller suppleanter närvarande vid mötena i så stor utsträckning som möjligt.

Föreningens firma har tecknats av Lars Grönlund, Mats Allaskog, Ulla Sjöberg och Tarja Lundin, två i förening. Efter Tarjas utträde har istället Jan Israelsson valts till firmatecknare.

1.1.2.2 Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2002-06-11.

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 12 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 Ecurow AB och Gillesvik) och dels projekt- och uppföljningsmöten med våra leverantörer (Bo Hertzberg Byggare AB, Sigma Måldata, Jarl Magnusson AB m.fl.). Större delen av dessa möten har varit protokollförda. Under senare tid har styrelsens tekniske förvaltare företrätt föreningen vid ett antal av dessa möten.

1.1.2.3 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.

1.1.2.4 Valberedningen

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

1.1.2.5 Ombud till distriktsstämman

Föreningens ombud vid distriktsstämman för HSB Stockholms 9:e distrikt har varit Jan Israelsson, Ulla Sjöberg, Lars Grönlund, Arne Eriksson och Inger Andersson, med suppleanterna Mats Allaskog, Tarja Lundin och Stefan Sigfried.

1.1.3 Allmänna händelser och löpande verksamhet

1.1.3.1 Fastighetsinspektion för uppdatering av underhållsplanen

Under våren beställdes en grundlig förutsättningslös byggnadsteknisk inspektion av våra fastigheter, såväl byggnader som mark och markanläggningar. Inspektionen görs bl.a. eftersom det under föregående perioder, främst i samband med större entreprenader, framkommit att befintlig underhållsplan har ett stort antal brister. En del objekt saknas och för många objekt är status oklart dessutom är detaljinformationen för dålig.

Resultatet skall vara underlag för en genomgripande uppdatering av vår underhållsplan. Därefter är avsikten att planen hålls aktuell med hjälp av årligen återkommande inspektioner av de objekt som ligger närmast i tiden.

Strävan är att datorisera underhållsplanen så att den kan bli ett mer aktivt planeringshjälpmedel. Därefter kan den även ges en mer framträdande roll i våra förvaltningsavtal för mark och byggnader.

1.1.3.2 Stöld av nycklar med hög behörighet

I november 2002 gjordes inbrott i en av våra entreprenörers lokaler. Där kom tjuvarna över bl.a. ett antal nycklar med hög behörighet. Detta medförde att ett komplett låsbyte måste ske snarast möjligt.

Tur i oturen var att ett låsbyte redan tidigare var planerat till början av 2003. Låssystem och ett antal nycklar var redan tillverkade, vilket gjorde att bytet kunde ske relativt snabbt. Se vidare under pågående projektet.

1.1.3.3 Omförhandling av städavtal för höghusen

Entreprenören (ISS) hade begärt en höjning av priset.

Under sommaren omförhandlades städavtalet för höghusen. Priset var lågt från början varför höjningen accepterades samtidigt som ett mer genomarbetat avtal infördes. Det följer nu ABFF99 (Allmänna bestämmelser för entreprenader inom fastighetsförvaltning) och har även nya klausuler om återrapportering till föreningen.

1.1.3.4 Omförhandling av städavtal för låghus och sexvåningshusen

Entreprenören (Merka) hade begärt en höjning av priset.

Under hösten omförhandlades städavtalet. Priset hade legat fast under en längre period varför höjningen accepterades samtidigt som avtalet genomarbetades och utökades på motsvarande sätt som städavtalet för höghusen.

1.1.3.5 Upphandling av fastighetsförsäkring

Efter att vi fått erbjudande att handla fastighetsförsäkring via ISS Eucros ramavtal med Bolinder & Co, så bytte vi mäklare vid senaste årsskiftet. Det nya avtalet ger en något billigare försäkring och förhoppningsvis ett bättre samarbete gällande skadeförebyggande åtgärder.

1.1.3.6 Föreningskontoret

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

Extraordinära insatser gjordes av kontoret under utkvitteringen av nycklarna till det nya låssystemet. Detta medförde att kalendertiden för låsbytet kunde hållas nere. Se vidare under pågående projektet.

1.1.3.7 Styrelsens tekniske förvaltare (STF)

Inom styrelsen har under en tid pågått en diskussion om upphandling av en leverantörsberoende teknisk förvaltare för att få en stabilare driftorganisation och samtidigt minska arbetsbördan på styrelsen.

Efter anbudsförfarande beställdes en sådan funktion under våren. Uppgifterna är att stödja styrelsen med bl.a. utredningar, projekteringar och uppföljning av de entreprenörer som föreningen anlitar. Här ingår även uppföljning av föreningens förvaltningsentreprenörer, t.ex. ISS Eucuro. Även förenings-

kontoret kan vid behov utnyttja funktionen.

Funktion, som föreningen kallar ”styrelsens tekniska förvaltare” (STF), levereras av Byggnadsanalys AB och består av totalt ca 20 timmar i veckan. Den utgörs av en arbetsgrupp på fem personer, varav en är en kontaktperson som tillbringar stor del av tiden på vårt föreningskontor.

Funktion påbörjades under oktober 2002 och nuvarande uppgifter innehåller bl.a. anbudsförfrågning avseende underhåll av lekplatser, bevakning och uppföljning av ISS Ecuros åtaganden samt iordningställande av föreningslokal på Sibeliusgången 34.

Regelbunden avrapportering sker på styrelsemötena.

1.1.3.8 Felanmälan och statistik

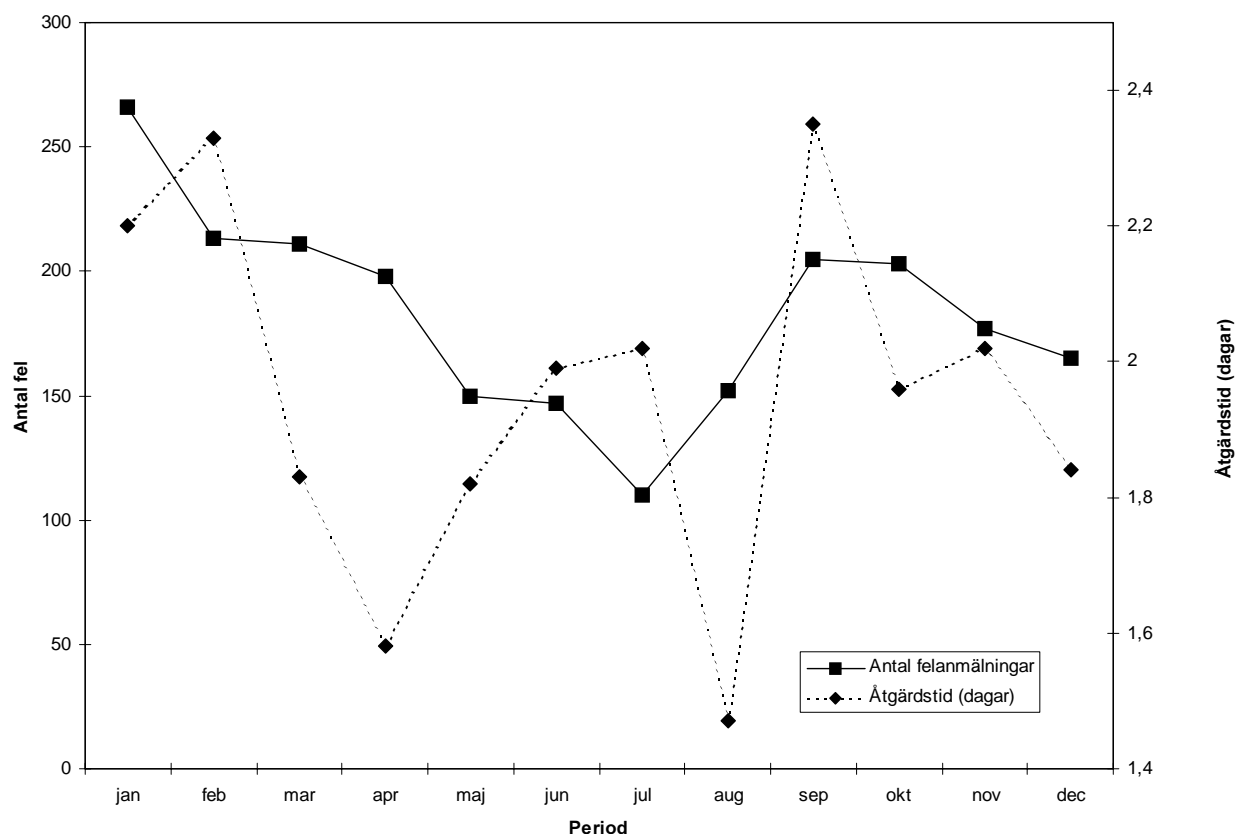
Föreningens felanmälan är öppen dygnet runt. Den är personligt besvarad under vardagar 8 – 14 (lunch 12.00 – 12.30) samt måndagar 19 – 20. Under övrig tid finns telefonsvarare. Det är dessutom möjligt att ringa direkt till telefonsvararen för felanmälan. Alla anmälningar skickas vidare till lämplig entreprenör för åtgärd.

Statistik och trender på olika kvalitetsmått tas ut kontinuerligt. Dessa är mycket viktiga för att belägga mängden och frekvensen av fel och brister, t.ex. för att avgöra när det är dags att byta en utrustning eller för att få gehör hos entreprenörer för brister i deras åtaganden.

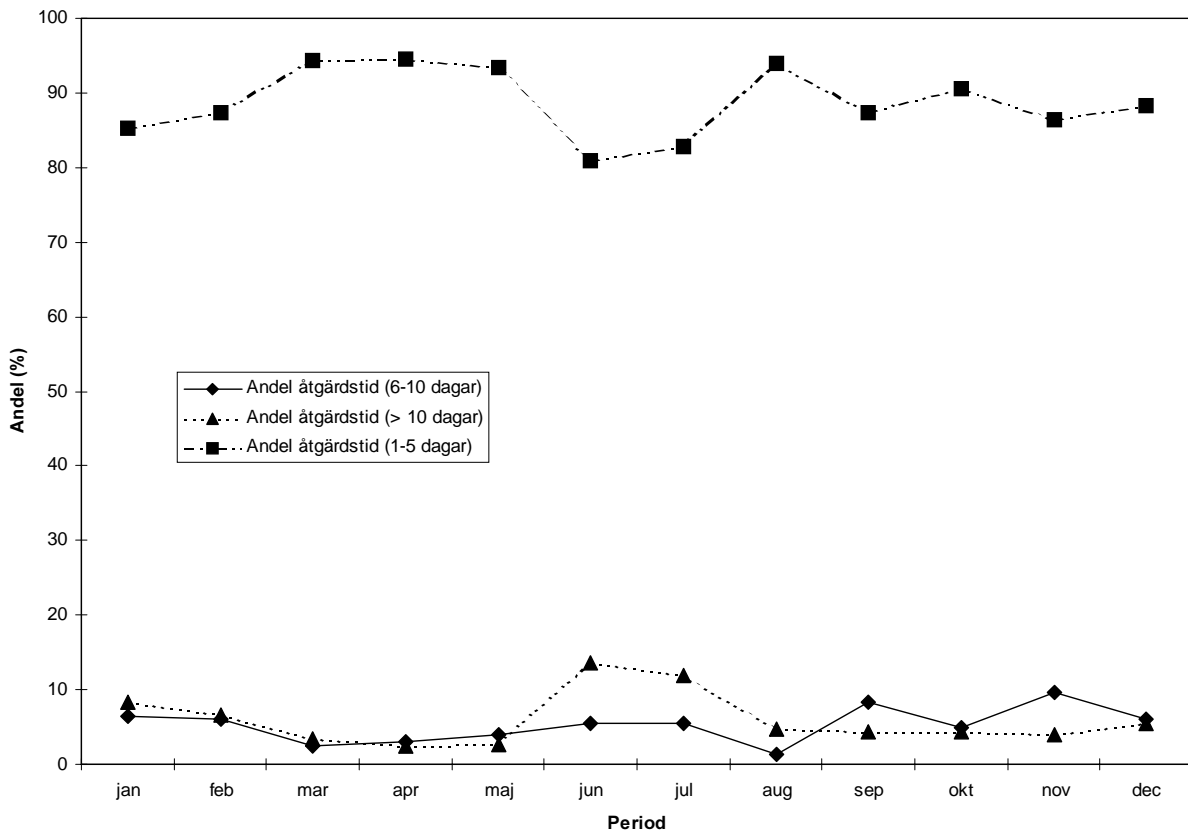
Aktuella användningsområden är t.ex. att bedöma omfattningen av takproblemen (se nedan), revidering av underhållsplan och uppföljning av förvaltare (ISS Ecuuro).

Det är viktigt att alla upptäckta fel och brister felanmäls. Diagrammen nedan visar exempel på statistik för år 2002 för ISS Ecuuro.

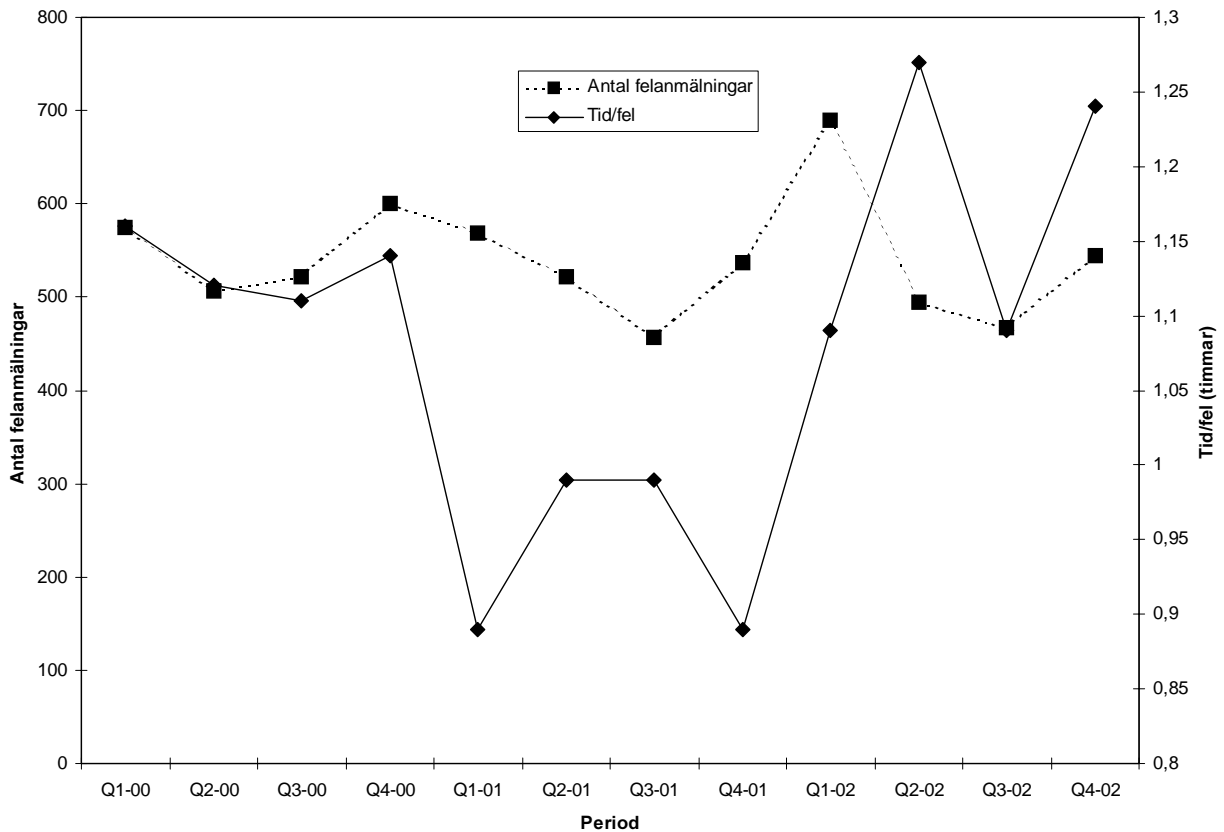
Arbetsdagar tills felet är åtgärdat. Fel > 10 arbetsdagar är exkl.



Andel fel med avseende på åtgärds tid



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



1.1.3.9 Porkalen, medlemstidningen

Under år 2002 utgavs 4 nummer av medlemstidningen Porkalen. Nummer 2002:2 innehöll årsredovisning för 2001. Utöver att ges ut som tryckt tidning 4 ggr / år läggs den även ut på föreningens hemsida www.porkala.org.

1.1.3.10 Föreningens hemsida och e-mail

Hemsidan www.porkala.org innehåller senaste nytt om sådant som är av intresse för föreningen. I och med genomförd bredbandsinstallation har antalet boende som aktivt utnyttjar internet hemifrån ökat.



1.1.3.11 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 antal möten har hållits med deltagare från stugvärdsvärksamheten.

1.1.4 Pågående och avslutade projekt

1.1.4.1 Takunderhåll

Det finns ett antal problem som är relaterade till hustaken, bl.a. är inneslutningar för ventilationsutrustning uttjänta, ledningskopplingar felaktigt monterade, dagvattenledningar felaktigt anslutna och vissa avlopp igensatta. Detta berör de flesta av våra hus och är till största delen beroende på felaktigheter i samband med att ett nytt tätskikt installerades under 1995.

Under hösten utfördes en första akut etapp omfattande nya inneslutningar för ventilationsutrustningen på Sibeliusgången 52-58. Efter utvärdering har konsulten nu tagit fram upphandlingsunderlag för resten av husen.

1.1.4.2 Målning av källargångar i sexvåningshusen

Källargångarna i sexvåningshusen fräschades upp under sommaren. Golv och väggar målades om.

1.1.4.3 Spolning av avloppsstammar

Avloppsstammarna ut från lägenheterna har inte spolats systematiskt på en längre tid. För att förebygga vattenskadorna så beställdes ett sådant arbete i början av året. Det visade sig att rörledningarna var mycket igensatta men efter spolning så framkom det att själva rören var i god kondition. Arbetet avslutades under hösten.

Återkommande spolningar kommer att ingå i den nya underhållsplanen.

1.1.4.4 Nöduppmärkning

Efter senaste strömavbrottet har efterlysande skyltar satts upp i bl.a. trapphusen för att underlätta orientering och utrymning vid svagt eller inget ljus.

1.1.4.5 Skötseldatabas för mark

För att bättre kunna planera markunderhåll (bl.a. gräs, blommor, träd, buskar, gångar, lekparker) så har föreningen, efter en tids projektering, beslutat att beställa en skötseldatabas av J & W. Skötseldatabas ska användas för planering av såväl det årligen återkommande uppgifterna som det mer långsiktiga underhållet.

1.1.4.6 Farthinder på Kasködaeket

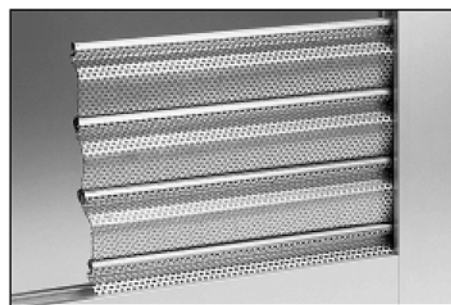
För att förhindra att en olycka händer inne i garaget eller vid ytterportarna på Kasködaeket så har vi beslutat beställa farthinder av Skanska.



1.1.4.7 Jalousier på Sibeliusgången

Lokalhyresgästerna längs Sibeliusgången har problem med att få teckna glasförsäkringar p.g.a. den omfattande glaskross som ibland förekommer längs denna.

För att vi ska få ha kvar våra hyresgäster, har föreningen beslutat att göra en anbudsförfrågan gällande uppsättning av jalousier. Huvudsyftet är att förhindra glaskross men även klottersanering och inbrottsskydd har studerats. Den omfattar samtliga skyltfönster längs Sibeliusgången 34-58. Förfrågan har färdigställts av konsulter och delats in i tre etapper.



Ett bygglovsanmälan har lämnats in men ett underhandsbesked tydde på att vi inte skulle få bygglov för aktuellt förslag. Kommunen vill ha större (luftigare) maskor på jalousierna.

För närvarande pågår en ombearbetning av bygglovsansökan för att försöka komma fram till ett förslag som kommunen kan acceptera och som även förhindrar glaskross.

Projektet kräver koordinering med bytet av entrépartier längs Sibeliusgången.

1.1.4.8 Utökning av föreningskontor

I augusti beslöts att lokalen som HSB:s förvaltare tidigare disponerade (Sibeliusgången 34) skall renoveras så att föreningen kan använda den som kontor.

Renoveringen är nu i det närmaste klar och lokalen beräknas inflyttningsklar under april 2003.

1.1.4.9 Driftoptimering

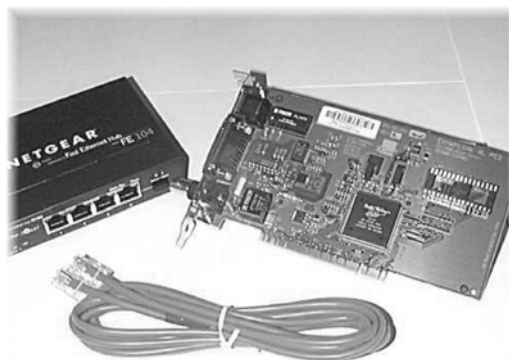
För att minska driftkostnaderna togs ett samlat grepp om fjärrvärmeförbrukning, vattenförbrukning, ventilation och fastighetsel. Aktuella installationer var till större delen uttjänta och i behov av förnyelse. Avtal om installation av ny utrustning med ett nytt drifttekniskt övervakningssystem tecknades med TAC under våren år 2000. Avtalet är femårigt och omfattar även skötsel och underhåll av de dessa system.



Under senaste köldsäsongen har injusteringar gjorts. Detta har bl.a. resulterat i att felaktigt dimensionerade element bytts ut. Om så erfordras kommer ytterligare justeringar att göras.

1.1.4.10 Driftsättning av föreningens intranät

Efter det att fastighetsnätet är på plats och Internetanslutningen är i drift sedan drygt ett år så är det nu dags att driftsätta föreningens intranät. Detta är tänkt att användas för kommunikation mellan föreningskontor, styrning av lås och belysning, övervakning av garage (stämmobeslut) och bokning av tvättstugor.



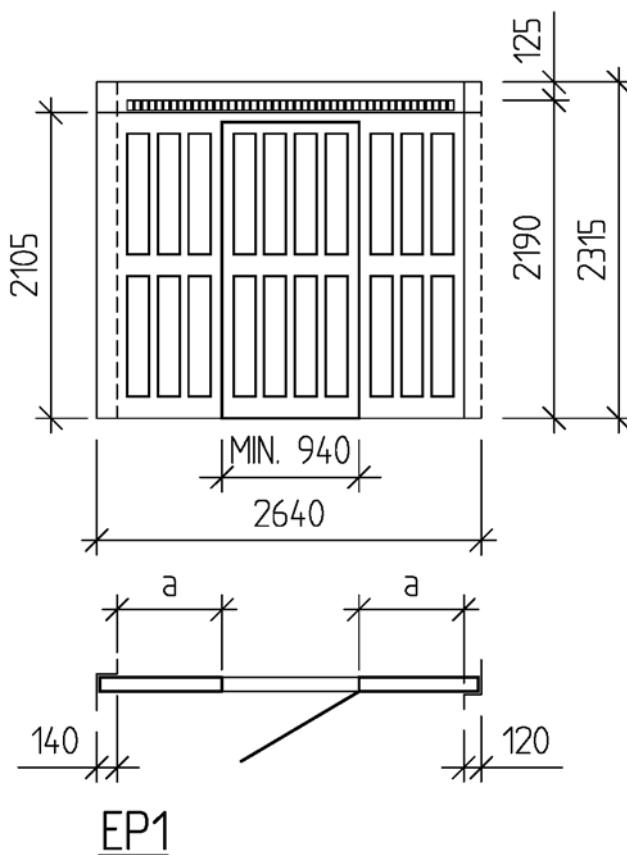
Under hösten beslutades att beställa de aktiva komponenterna till intranätet som en tilläggsbeställning till Måldatas tidigare installation av vårt fastighetsnät. Komponenterna är nu installerade, slutprovningar återstår.

1.1.4.11 Utbyte av portar/entréer

Föreningens entrépartier är från början klen dimensionerade och med ålderns rätt så har portarnas funktion efter hand blivit tämligen nedsatt.

Efter en omfattande förundersökning tog Sören Lundgrens Byggkonsult AB fram ett förfrågningsunderlag gällande byte av samtliga entrépartier. Där önskade föreningen en betydligt mer robust port så att vi får bättre skalskydd och minskade driftkostnader.

I maj år 2002 beslöts att beställa nya entrépartier av Bo Hertzberg Byggare. Projektet är initialt uppdelat i fyra etapper.



Fast pris gäller för etapp 1 och för övriga etapper indexregleras priset fram till avropsbeställning.

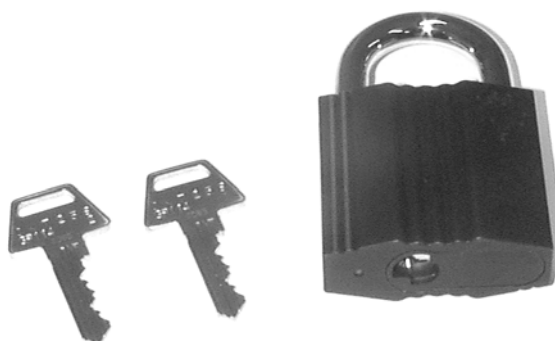
Entréerna i den första etappen är nu utbytta. Den omfattar entrépartierna i höghusen samt ett antal särskilt undermåliga entréer, totalt ca 25 stycken. Vid ett par tillfällen har någon eller några gjort ihärdiga försök att ta sig igenom den nya entréporten utan att öppna den på normalt sätt. Dessa försök har dock misslyckats.

Innan nästa etapp avropas skall nu en utvärdering göras av de nya entrépartierna.

1.1.4.12 Låsbyte i våra portar

Under våren 2002 återupptogs det tidigare beslutade projektet att byta ut låssystemet i föreningen. Beslutet omfattade samtliga lås förutom hänglåsen till garageburarna.

Planerna var att byta låsen i början av år 2003 då det, i november 2002, inträffade ett inbrott där viktiga nycklar stals. Detta medförde att även hänglåsen måste bytas och att hela projektet måste omplaneras för att så snabbt som möjligt få upp ett tillfredsställande skalskydd.



Bytet omfattade storleksordningen 5000 nycklar, 1000 cylindrar, 500 nya hänglås.

Dessutom information till boende och hyresgäster (9 utskick) samt utkvittering av nycklar till närmare 1000 personer. Föreningskontoret arbetade omfattande övertid under flera veckor.

För närvarande (feb 2003) görs cylinderbyte i entréerna. Förutom uppföljning och justering av låssystemet så återstår ett kompletterande byta av cylindrar på Kasködäcket och i Porkalafaret, samt byte av nycklar och cylindrar för en del biutrymmen såsom cykelrum och fritidsutrymmen.

I samband med utkvitteringen av nycklar slopas deponeringsavgiften och i stället registreras lånade nycklar och ett krav införs om att nycklar ska återlämnas till föreningen, då behov inte längre föreligger, t.ex. efter överlåtelse. Om nycklarna inte återlämnas faktureras den som kvitterat ut dem.

1.1.4.13 Upprustning av tvättstugor

Våra tvättstugor börjar bli allmänt slitna och därmed dyra i underhåll. Tre tvättstugor har hittills rustats upp.

För närvarande pågår framtagning av ett reviderat upphandlingsunderlag hos Jarl Magnusson. Därefter planeras närmast renovering av ytterligare två tvättstugor.

1.1.5 Ekonomi

1.1.5.1 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.

1.1.5.2 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.

Soliditeten = $\left(\frac{\text{Summa eget kapital}}{\text{Summa tillgångar}}\right) * 100$

Soliditeten bör överstiga 20 % och är ett mått på hur föreningen mer långsiktigt klarar av sina ekonomiska åtaganden.

Soliditeten stiger sakta på grund av att hyresrätter efterhand säljes som bostadsrätter och anläggningarna (husen) skrivs av.

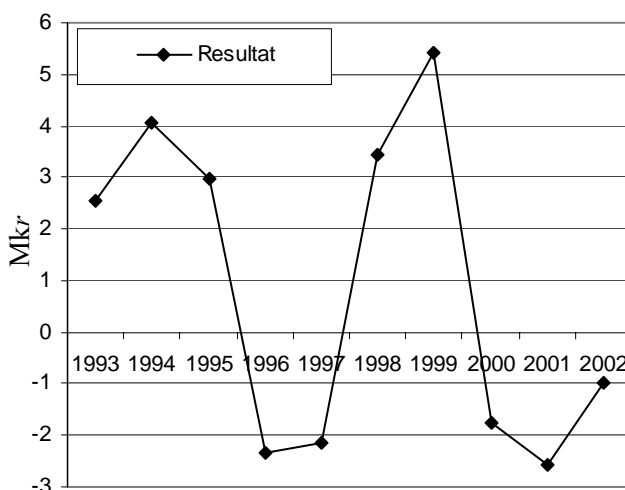
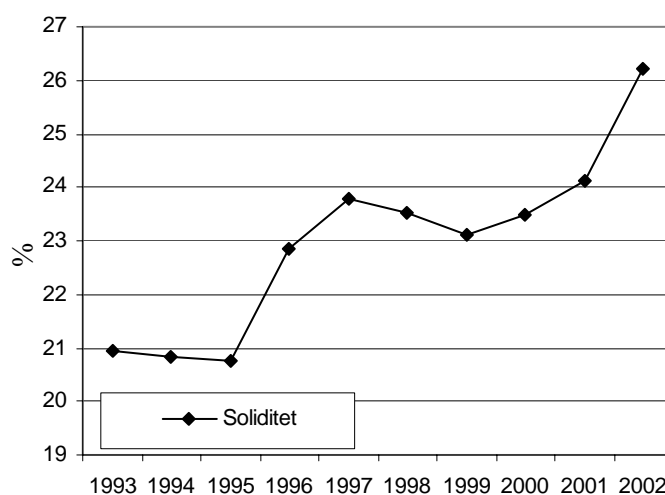
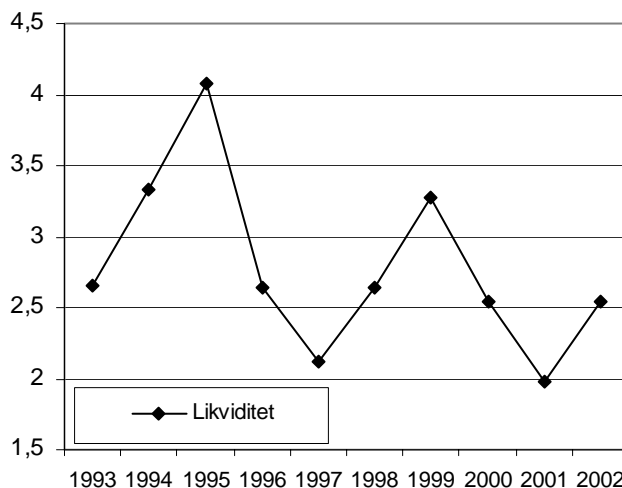
Resultatet = Redovisat resultat
+ Avsättningar till yttre fonden
- Avlyft från yttre fonden

Resultatet är räkenskapsårets vinst eller förlust. Föreningen skall långsiktigt gå jämt ut.

Under året har vi, liksom under närmast föregående år, lyft av mer än vi satt in i den yttre fonden. Detta beror på omfattande periodiskt underhåll.

1.1.5.3 Finansiella kostnader

Under år 2002 togs ett lån på 17 mkr, som används, dels för att omsätta ett lån på 15 mkr och dels för att fylla på kassan med halva det lån (4 mkr) som amorterades året dessförinnan. Det nya lånet är på



fem år och med fast ränta.

Per 2002-12-31 är andelen lån med rörlig ränta 23 % (23 %) av den totala lånestocken och den genomsnittliga rörliga räntan är 4,69 % (4,32 %). Ingen ytterligare höjning av den rörliga andelen planeras.

Lånen med fast löptid har en genomsnittlig ränta på 5,30 % (5,39 %) och den genomsnittliga löptiden är 3,0 år (3,1 år).

Den totala lånestocken är på 108 mkr (107 mkr) och byggnadernas taxeringsvärde har ökat till 272 mkr (238 mkr). Om taxeringsvärdet för mark inkluderas blir det totala taxeringsvärdet 361 mkr (316 mkr).

Anm. Siffrorna inom parentes avser värdena per 2001-12-31.

1.1.5.3 Kassamedel

Likvida medel i form av kassa var vid räkenskapsårets utgång ca 16 mkr.

1.1.5.4 Förslag till disponering av årets resultat

Styrelsen föreslår årets vinst på 1 254 kr förs till dispositionsfonden.

1.1.5.5 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).
- √ Underhåll av lekplatser

1.2 Resultaträkning

		2002-01-01 - 2002-12-31	2001-01-01 - 2001-12-31
Rörelsens intäkter			
Övrigt	Not 2	35 497 954	36 523 959
		35 497 954	36 523 959
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-19 643 010	-17 878 015
Underhåll	Not 4	-3 500 848	-9 252 394
Fastighetsskatt		-1 874 505	-1 639 810
Tomträttsavgäld		-2 456 164	-2 403 755
Avskrivningar	Not 5	-2 336 849	-2 211 464
		-29 811 375	-33 385 437
Bruttoresultat		5 686 579	3 138 522
Övriga rörelsekostnader			
Administrationskostnader		-430 788	-272 535
		-430 788	-272 535
Rörelseresultat		5 255 791	2 865 987
Finansiella poster			
Ränte- och andra finansiella intäkter	Not 6	483 585	741 491
Ränte- och andra finansiella kostnader	Not 7	-5 738 122	-6 076 594
		-5 254 537	-5 335 103
Årets resultat		1 254	- 2 469 116

1.3 Balansräkning

Tillgångar		2002-12-31	2001-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8	148 691 713	150 542 626
Mark och markanläggningar	Not 8	500 494	579 558
Inventarier	Not 9	21 029	46 701
		149 213 236	151 168 885
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 10	700	700
		700	700
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		172 629	152 216
Skattefordran		291 692	526 387
Övriga fordringar		30 944	46 150
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not14	258 843	662 388
		754 108	1 387 141
Kassa och bank			
Övrigt		16 264 651	12 147 236
		16 264 651	12 147 236
Summa tillgångar		166 232 696	164 703 962

Eget kapital och skulder		2002-12-31	2001-12-31
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insats	Not 16	23 773 219	23 675 959
Upplåtelseavgifter	Not 16	18 908 046	17 615 306
Fritt eget kapital			
Dispositionsfond	Not 16	902 817	902 804
Årets resultat	Not 16	1 254	-2 469 116
Summa eget kapital		43 585 336	39 724 953
Underhållsfonder			
Fond för yttre underhåll		8 433 253	11 903 382
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	107 526 341	106 245 057
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	831 528	932 152
Leverantörsskulder	Not 12	1 917 069	2 165 762
Övriga skulder	Not 15	2 036 574	1 791 106
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	1 902 595	1 941 551
		6 687 766	6 830 570
Summa eget kapital och skulder		166 232 696	164 703 962
Ställda panter			
Pantbrev i tomträtter		131 278 000	131 278 000
Ansvarsförbindelser			
Föreningsavgäld		449 164	641 664

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	2002	2001
Män	0,5	0,5
Kvinnor	2	2
Summa:	2,5	2,5

Arvode, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Förtroendevalda		
Arvoden förtroendevalda	147 936	192 926
Löner och andra ersättningar	21 000	76 250
Sociala kostnader	47 697	78 054
Summa:	216 633	347 230

Anm: Löner och andra ersättningar utgörs till största delen för städning av kontor och bastu samt underhåll av föreningens datorutrustning.

Övriga anställda		
Löner och andra ersättningar	471 353	451 311
Sociala kostnader	133 080	130 868
Summa:	604 433	582 178

Not 2	Nettoomsättning	2002	2001
	Årsavgifter	31 001 384	30 819 669
	Hyror bostäder	1 437 114	1 599 465
	Hyror lokaler	1 498 568	1 596 188
	Hyror garage och parkering	1 373 654	1 324 709
	Övriga intäkter	203 760	1 308 996
	Brutto	35 514 480	36 649 027
	Avgifts- och hyresbortfall	-16 526	-125 067
	Nettoomsättning	35 497 954	36 523 959

Anm: Övriga intäkter utgörs till största delen av pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter och minskningen beror på att förra året hade extraordinära förlikningsintäkter.

Not 3	Drift	2002	2001
	Fastighetsskötsel och städ	1 555 815	1 598 607
	Reparationer	770 687	971 076
	Löpande underhåll byggnad	2 805 698	1 302 654
	Löpande underhåll dörrar	78 992	127 439
	Löpande underhåll tvättutrustning	151 684	126 282
	Löpande underhåll hiss	477 033	488 336
	Löpande underhåll mark	1 564 848	944 436
	Taxebundna utgifter och uppvärmning		
	- El	1 293 999	992 539
	- Uppvärmning	5 472 040	5 331 831
	- Vatten och avlopp	1 041 048	1 217 094
	- Sophämtning	690 203	683 681
	Bevakning	579 873	683 910
	Övriga avgifter	1 387 438	1 097 808
	Förvaltningsarvoden	270 375	273 685
	Personalkostnad (inkl arvoden, utbildning och omkostnader)	865 482	982 355
	Övrig drift	637 796	1 056 281
	Summa:	19 643 010	17 878 015

Anm: Omfattar den löpande driften inklusive reparationer. Den totala ökningen från föregående år (ca 1,8 mkr) härrör till största delen från underhåll och reparation av byggnader (ca 0,9 mkr) samt skötsel och förnyring av marken (0,6 mkr).

Not 4	Underhåll	2002	2001
	Per underhåll byggnad	1 268 287	168 557
	Per underhåll hissar	0	148 375
	Per underhåll markytor	0	0
	Per underhåll garage	0	0
	Per underhåll värmesystem	1 221 835	4 011 855
	Per underhåll ventilation	502 796	2 903 317
	Per underhåll va/sanitet	896 321	1 920 592
	Per underhåll hyreslgh/lokaler	394 435	85 099
	Per underhåll övrigt	218 174	125 599
	Avsättning till fond för yttre underhåll	2 000 000	2 000 000
	Disposition ur fond för yttre underhåll	-3 001 000	-2 111 000
	Summa:	3 500 848	9 252 394

Anm: Förutom driftoptimeringskostnader består underhållet av bl.a. utbyte av entréer, upprustning av föreningslokal, målning och märkning av källargångar, rensning av avloppsstammar samt det nya låssystemet.

Not 5	Avskrivningar	2002	2001
	Byggnader	2 093 930	1 962 286
	Om- och tillbyggnad	120 500	120 500
	Markanläggningar	79 064	79 064
	Inventarier	43 355	49 614
	Summa:	2 336 849	2 211 464

Not 6	Övriga ränteintäkter m.m.	2002	2001
	Ränteintäkter	280 641	415 657
	Övriga finansiella intäkter	202 944	325 834
	Summa:	483 585	741 491

Anm: Avser ränta på bankmedel samt uppskrivning av fondandelar.

Not 7	Räntekostnader m.m.	2002	2001
	Räntekostnader	5 545 337	5 894 887
	Erhållna räntebidrag	0	-11 250
	Föreningsavgäld	192 500	192 500
	Övrigt	285	457
	Summa:	5 738 122	6 076 594

Not 8 Materiella anläggningskostnader Byggnader och ombyggnader

Taxeringsvärdet per 2002-12-31 för byggnader var 272.148.000 kr.

	Anskaffnings- värde (SEK)	Årets avskrivning (SEK)	Avskrivningstid (år)	Ackumulerade avskrivningar (SEK)	Bokfört värde (SEK)
Byggnader	152 553 100	1 683 384	se Not 1	11 472 903	141 080 197
Antenn- anläggning	1 319 866	0		1 319 866	0
Containerhus	120 040	0		120 040	0
Omb. daghem	4 819 993	120 498	40	529 151	4 290 842
IT installation	4 105 412	410 548	10	784 738	3 320 674
Summa	162 918 411	2 214 430		14 226 698	148 691 713

Not 1, Avskrivningsplan byggnader:

Annuitetsfaktor: 0.06, Resterande livslängd (år): 31, Avskrivning år (1997+n) = 1 257 921*(1.06)ⁿ (kr)

Mark och markanläggningar

Taxeringsvärdet per 2002-12-31 för mark var kr 89.130.000 kr.

	Anskaffnings- värde (SEK)	Årets avskrivning (SEK)	Avskrivningstid (år)	Ackumulerade avskrivningar (SEK)	Bokfört värde (SEK)
Nätväggar	1 581 275	79 064	20	1 080 781	500 494
Summa	1 581 275	79 064		1 080 781	500 494

Not 9 Inventarier

	Anskaffnings- värde (SEK)	Årets avskrivning (SEK)	Avskrivningstid (år)	Ackumulerade avskrivningar (SEK)	Bokfört värde (SEK)
PC	21 225	0		21 225	0
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	0	3	28 092	0
Datautrustning	8 369	0	3	8 369	0
Kopiator	46 200	9 240	5	36 960	9 240
Server m. utrustn.	84 663	28 221	3	84 663	0
Compaq Evo	17 683	5 894	3	5 894	11 789
Summa:	290 582	43 355		269 553	21 029

Not 10 Finansiella anläggningstillgångar

Andelar är upptagna till nominellt värde.

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånebelopp (SEK)	Ränta (%)	Ränteändrings- datum
Stadshypotek	14 862 812	6,55	2007 04 30
Stadshypotek	17 008 118	4,94	2004 06 01
Föreningssparbanken	13 478 000	4,23	2004 03 04
Stadshypotek	1 762 510	5,68	2003 03 01
Stadshypotek	950 529	5,62	2008 10 30
Stadshypotek	993 592	5,62	2008 10 30
Stadshypotek	892 800	5,62	2008 10 30
Stadshypotek	825 600	5,62	2008 10 30
Stadshypotek	835 200	5,62	2008 10 30
Stadshypotek	5 691 300	4,75	Rörlig
Stadshypotek	1 884 454	5,68	2003 03 01
Stadshypotek	7 636 303	5,68	2003 03 01
Föreningssparbanken	9 560 400	4,91	2009 04 15
Föreningssparbanken	8 220 700	4,91	2009 04 15
Nordea hypotek	5 869 980	4,43	Rörlig
Stadshypotek	2 871 234	5,68	2003 03 01
Stadshypotek	12 850 000	4,85	Rörlig
Stadshypotek	2 000 000	6,34	2007 04 30
Sopsug	164 337	0,00	-
	108 357 869		
Avgår: Kortfristig skuld	-831 528		
	107 526 341		

Not 12 Leverantörsskulder

Leverantörsskulder		1 917 069
Varav de fem största är:		
Fortum Markets AB	747 651	
Solna Norrorts Byggnadsfirma AB	393 750	
Ecuro AB	252 297	
Com Hem AB	114 404	
TAC Svenska AB	75 000	
Summa:		1 917 069

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen arbetsgivaravgift		12 562
Upplupna räntor (fastighetslån)		683 054
Upplupna semesterlöner anställda		6 975
Reservation styrelsearvode		120 092
Upplupna kostnader		1 079 912
varav:		
Fortum energi (fjärrvärme)	779 185	
Fortum energi (el)	150 785	
ISS	36 200	
Gillesviks Förvaltning	90 124	
Ragn Sells	23 618	
Summa:		1 902 595

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Securitas		56 979
Kabel tv		114 404
Övriga kortfristiga fordringar		87 460
Summa:		258 843

Not 15 Övriga skulder

Förutbetalda avgifter och hyror		1 980 196
Depositioner		43 300
Personalens källskatt		10 255
Löneskatt pensioner		2 823
Summa:		2 036 574

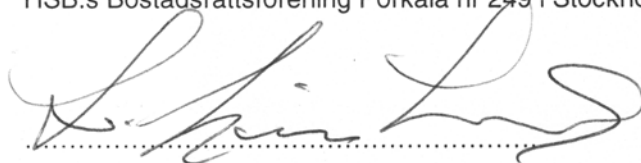
Not 16 Förändring av eget kapital

	Årets förändring	
Inbetalda insatser	97 260	23 773 219
Upplåtelseavgifter	1 292 740	18 908 046
Dispositionsfond	13	902 817
Årets resultat	1 254	2 470 370
Summa:	3 860 383	43 585 336

03-27

Kista 2003-04

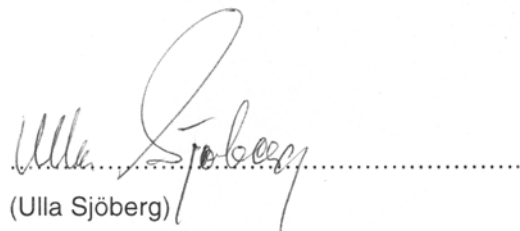
HSB:s Bostadsrättsförening Porkala nr 249 i Stockholm (org. Nr. 716 417 – 7987)



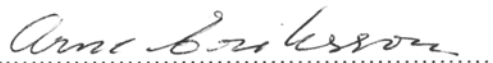
(Lars Grönlund)



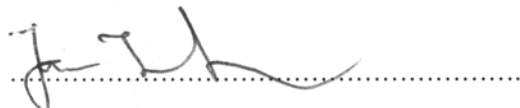
(Mats Allaskog)



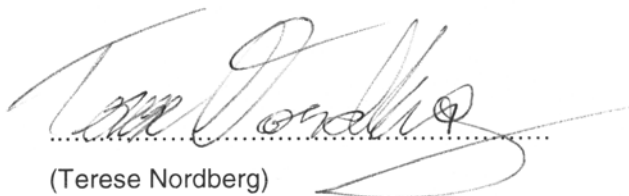
(Ulla Sjöberg)



(Arne Eriksson)



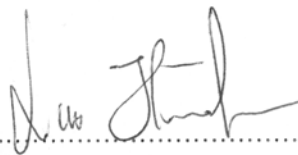
(Jan Israelsson)



(Terese Nordberg)



(Carl-Gustav Svensson)



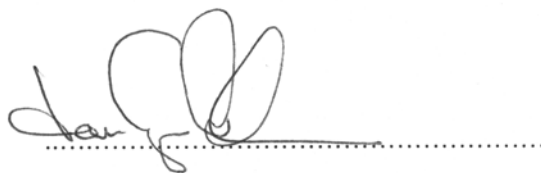
(Lars Hörnesten)

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2003-04-17



(Georghe 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 2002-01-01 - 2002-12-31. 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 revisions sed 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 en 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 14/apr. 2003


George Sterpu
Av föreningen vald revisor


Lars-Göran Petersson
BoRevision AB

3 Inlämnade motioner

3.1 Flerdelad motion

Inlämnare: Barbro Spaak

Innehåll (sammanfattning):

Motionären (BS nedan) har ett antal önskemål och frågor vilka följer nedan.

a) Orient livs

BS påpekar ordningen utanför Orient Livs (Sibeliushöjden 36-38) och önskar att lokalhyresgästen ålägges att förbättra utseendet utanför butiken.

Styrelsens svar:

Enligt gällande hyresavtal är det lokalhyresgästen som ansvarar för städningen av fasadytor, skyltfönster och dörrar i direkt anslutning till lokalen. Aktuell hyresgäst kommer att tillskrivas med begäran om att uppstädning görs kontinuerligt.

Övrigt: Under förutsättning att föreningen får byggnadslov för jalousier kommer monteringen av dessa att medföra ett mer enhetligt utseende längs Sibeliushöjden och de fönsterytor som har förändrats genom åren kan återställas.

Styrelsen anser härmed motionen besvarad.

b) Inburning av lägenhetsförråd

BS önskar att lägenhetsförråden skall förses med kraftigare nät och ramar.

Styrelsens svar:

Att byta ut nuvarande inburning (inkl. ramar) är en mycket stor investering (x MSEK) och är inget som finns i någon underhållsplan.

Styrelsen har tidigare haft upp frågan för behandling och beslutat att fortsätta strävan att först och främst stärka det yttre skalskyddet kring de olika lägenhetsförråden eftersom detta bedöms ge större skydd till mycket lägre kostnad.

I arbetet med att förstärka skalskyddet ingår som en naturlig del det just genomförda låsbytet och den förstärkta kontroll av nycklar som införts.

En uppföljning av felanmälningar, under en längre tidsperiod bakåt, som en direkt följd av inbrott i lägenhetsförråden såväl som en allmän inventering inkl. fotografering har påbörjats under våren. Resultatet skall utgöra underlag till eventuella kompletteringar/korrigeringar av skalskyddet.

Styrelsen yrkar avslag till lagd motion.

c) Hissinredningar

BS önskar att hissarnas inredning fräschas upp med bl.a. ny korkmatta i hissen Sibeliushöjden 40-42 och ommålning.

Styrelsens svar:

Liksom övriga delar av föreningens fastigheter följer det långsiktiga (periodiska) underhållet av hissarna föreningens underhållsplan. I samband med att aktuell underhållsplan togs fram gjorde en fristående hisskonsult en mycket ingående genomgång av föreningens samtliga hissar (totalt 43 stycken) och tid för underhåll av totalt nitton delkomponenter togs fram.

Byte av aktuella plastmattor i hissarna i hus 15 (Sibeliushöjden 36-38) och hus 16 (Sibeliushöjden 40 - 42) ligger med som planerade åtgärder under året.

Hissdörrarna i höghusens källar- och entréplan är även inlagda i planen för byte under året. Livslängden för dessa dörrar är p.g.a. den högre trafikvolymen betydligt kortare än övriga hissdörrar.

Ett genomgripande byte av hissinredningarna i de fyra höghus som har äldre inredning är planerad att ske 2005.

Styrelsen anser härmed motionen besvarad.

d) Reparation av innertak samt trasigt kakel

BS påpekar behovet av ommålning av innertak samt reparation av skadat kakel i k-plansentrén Sibeliushöjden 40-42.

Styrelsens svar:

Aktuella skador är även noterade av besiktningsman och åtgärder finns med i årets plan.

Styrelsen anser härmed motionen besvarad.

e) Utökning av det gemensamma kabel-TV avtalet

BS önskar att TV4+ samt TV8 skall inkluderas i det utökade grundutbud föreningen har avtalat med Com hem AB om.

Styrelsens svar:

Aktuellt avtal med Com hem AB har sagts upp av tjänsteleverantören och upphör att gälla f.o.m. 2003-06-06. Leverantören anger kvalitetsbrister, för litet kundunderlag samt en önskan att verka för individuella avtal som skäl till förändringen. Någon möjlighet att utöka avtalet existerar alltså ej. För mer information hänvisas till tidigare inlägg i Porkalen (Porkalen nr 1 2003, s.11).

Styrelsen anser härmed motionen besvarad.

f) Digitala TV-sändningar

BS önskar mer info om vad övergången till enbart digitala-TV sändningar kommer att medföra för medlemmarna och hur dessa skall förbereda sig.

Styrelsens svar:

Frågan om när och hur ”nedsläckningen” av de analoga sändningarna skall genomföras är fortfarande ej slutligt bestämt av riksdagen. Ett lagt förslag innebär att övergången skall ske 2007. För de boende

innebär detta med största sannolikhet att en egen separat dekoder (s.k. top-box) alt. nya apparater med inbyggda dekodrar erfordras. Det är dock alltför tidigt att lämna några närmare detaljer emedan dessa ej står att finna (se även punkt e ovan).

Skulle omläggningen även medföra krav på förändringar av det gemensamma kabel-TV nätverket (uttag, ledningar mellan lägenheter/fastigheter, förstärkare m.m.), vilket är troligt, är detta något som naturligtvis genomförs i gemensam regi. Information kommer att lämnas i god tid innan eventuella förändringar genomförs.

Vidare gäller att det installerade bredbandsnätet har hög kapacitet och kommer troligen på sikt att ersätta/komplettera befintligt kabel-TV nät som plattform för distribution av TV utbudet, varvid ytterligare tekniska installationer kan komma att krävas. Detta är dock en fråga som främst styrs av tjänsteoperatörernas agerande.

Styrelsen anser härmed motionen besvarad.

g) Föreningens hemsida

BS önskar att föreningens hemsida uppdateras oftare.

Styrelsens svar:

Styrelsens strävan är att utnyttja föreningens hemsida (www.porkala.org) som en informationskanal för att komplettera andra kanaler (särskilda utskick, medlemstidningen Porkalen m.m). Strävan är att lägga ut information löpande under verksamhetsåret.

Under första kvartalet i år (Q1-03) låg dock uppdateringen nere främst av tidsskäl, detta då sidan underhålles och uppdateras av styrelsen. Genomgång av tidigare perioders visar att aktuellt ”uppehåll” var ett undantag. Under föregående år (2002) uppdaterades sidan totalt tjugo gånger.

Det är styrelsens förhoppning att fler medlemmar utnyttjar möjligheten att inhämta information via hemsidan. Ofta läggs information som längre fram kommer i medlemsstidningen Porkalen först ut på hemsidan. Se även avsnitt 1.1.3.10.

Styrelsen anser härmed motionen besvarad.

h) Bokning av tvättstuga via intranätet

BS önskar besked om när bokning av tvättstugor kan ske från den egna lägenheten via intranätet.

Styrelsens svar:

Uppbyggnaden och användandet av intranätverket är först och främst avsett för föreningens egen administration i enlighet med vad som tidigare informerats om (se t.ex. Porkalen nr 4 2002, s.10).

För närvarande pågår en förprojektering inför renoveringen av samtliga återstående tvättstugor i föreningen. Utförandet (inkl. bokningssystem) planeras snarlika de tidigare renoverade. Samtliga tvättstugor har sedan tidigare förberetts med bredbandsuttag.

Då renoveringen av återstående tvättstugor genomförts är det en tämligen blygsam investering att koppla in en webserver som ”front end” för bokningar på det sätt som BS önskar, något som även informerats om bl.a. i ovan angivna artikel.

Styrelsen anser härmed motionen besvarad.

i) Gemensam förhandling ang. elpris

BS frågar om det låter sig göras att handla upp el gemensamt (t.ex. genom att utöka avtalet med Fortum föreningen gemensamt tecknat) med mål att få ett bra och stabilt elpris.

Styrelsens svar:

I och med att elmarknaden för några år sedan öppnades upp är det möjligt för samtliga boende att teckna individuella avtal med godtycklig elleverantör. Detta ger möjligheter att utnyttja den fria konkurrensen och är lämplig i fastighetsbestånd där man har individuella elmätare/abonnemang, det försvårar dock för gemensamma lösningar. Att ha gemensamma elmätare har visat sig vara katastrofalt eftersom användarna slösar med förbrukningen liksom med allt annat som betraktas som ”gratis”.

Föreningen har ingen möjlighet att tvinga de boende att gå över från sin nuvarande elleverantör till en som föreningen tecknat avtal med utan detta är något som helt bestäms av den boende själv. Detta faktum tillsammans med de korta bindningstider som nu ofta är aktuella medför sannolikt ett betydande problem med att få tillräckligt många att ansluta sig till en gemensam upphandling (ett tämligen rimligt krav för att kunna få några rabatter).

När det gäller prisstabilitet är detta ej något som för närvarande önskas av föreningen vid upphandling av gemensam el (ca. 1.8 GWh/år) eftersom detta, sett över längre tidsperioder, medför en ökad kostnad som i föreningens fall ansetts direkt onödig. Föreningens el köps därför in till ett rörligt pris (fixeras en gång per månad baserat på underlag från elbörsen Nord Pool). Det finns alltså ej några koordineringssvinster i detta avseende.

Däremot är föreningen med i bl.a. HSB Stockholm och Fastighetsägarna Stockholm och en genomgång av de olika ramavtal som brukar slutas mellan dessa och olika leverantörer kan vara lämplig att göra. Jämför med de avtal som brukar finnas gällande försäkringar/banklån etc. Styrelsen återkommer med mer information längre fram.

Styrelsen anser härmed motionen besvarad.

3.2 Cykelrum

Inlämnare: Hans Ternheden

Innehåll (sammanfattning):

Motionären önskar att en uppstädning av cykelrummen samt att en utrensning av otjänliga cyklar görs. Detta då många cyklar som står i cykelrummen är trasiga och platser saknas för de som aktivt utnyttjar cykelrummen.

Styrelsens svar:



Styrelsen har tämligen frekvent informerat om att otjänliga cyklar skall tas bort av innehavarna. Detta gäller både för cyklar i cykelrummen och de som står i cykelställen utomhus (se t.ex. Porkalen nr 1 2003, s.4). Under förra året gjordes en genomgång av föreningens cykelrum och de cyklar som bedömdes otjänliga togs bort efter att de boende tillskrivits och uppmanats ta hand om sina cyklar.

Det tycks nu vara lämpligt att ånyo genomföra en uppstädning/utrensning och en inledande inventering inkl. fotografering har redan genomförts. Efter avisering kommer på samma sätt som tidigare aktuella "cykelvrak" att tas bort för mellanförvaring (max. 6 månader) innan de skickas till återvinning.

Genomgång av tillgängliga extrautrymmen kommer att göras och eventuellt kommer fler utrymmen att öppnas upp för cykelförvaring.

Styrelsen anser härmed motionen besvarad.

3.3 Tillgång till avtal

Inlämnare: Karl-Arne Bertilsson
Innehåll (sammanfattning):

Motionären (K-A B nedan) anger i sin motion att styrelsen vägrar att: göra ingångna avtal tillgängliga för medlemmar, förklara motivet till detta samt besvara frågor i ärendet.

K-A B önskar att ingångna avtal skall göras tillgängliga för samtliga medlemmar som så önskar.

Styrelsens svar:

Historik/tidigare handläggning

K-A B inkom 2002-08-01 med en skriftlig begäran om att få del av innehållet i bredbandsavtalet med Utfors. Styrelsen/AU tillskrev då K-AB (brev daterat 2002-09-01) och informerade om att:

"Kontrakt som tecknas mellan föreningen och externa avtalsparter är ej öppna handlingar och kan ej distribueras till enskilda föreningsmedlemmar. Föreningen söker dock, så långt som är möjligt, att via de ordinarie informationskanalerna (hemsidan, medlemstidningen Porkalen m.fl.) delge föreningens medlemmar huvuddragen i aktuella avtal. Detta gäller inte minst avtalet gällande bredband där omfattande informationsmaterial tagits fram.

Om du ändå har någon direkt fråga gällande avtal är du välkommen att återkomma med densamma. Styrelsen/AU får därefter ta ställning till hur densamma, beaktat ovan, skall besvaras."

K-A B framförde dock ny begäran varvid styrelsen informerade föreningens revisor och överlämnade ärendet för dennes bedömning. Ett skriftligt brev från revisorn tillställdes K-A B 2002-12-11. I detta framförs bl.a.

"Jag anser därmed att styrelsen har uppfyllt de krav som man kan ställa. Jag anser vidare att avtalet inte är en offentlig handling som kan lämnas ut till medlemmarna."

Ärendet har varit uppe på ett flertal styrelse- och AU-möten under 2002/2003. Extern juristkonsultation har även inhämtats i ärendet.

Styrelsens ansvar

Styrelsens ansvar regleras bl.a. av gällande lagstiftning och bl.a. kan anges:

Lagen om ekonomiska föreningar (FL) 6 kap 6:

"styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter"

Styrelseledamöterna har genom sin syssломannaställning en vårdnadsplikt mot föreningen. De är

skyldiga att visa lojalitet mot föreningen och främja föreningens intressen. Av detta följer att ledamöterna är skyldiga att iaktta tystlåtenhet om angelägenheter och förhållanden när yppande kan medföra skada för föreningen.

Konsekvenser av offentliggjorda avtal

I många avtalsuppgörelser är det antingen explicit eller implicit angett att avtalen ej får spridas vidare. Som några exempel kan tas tidigare års förlikningsöverenskommelser med bl.a. [TAC/HSB Stockholm] och entreprenörsavtal [Siemens/TAC m.fl].

En mycket viktig uppgift för styrelsen är att anlita kunnig expertis, ta fram ”skarpa” och kompletta förfrågningsunderlag, genomföra en konkurrensutsatt upphandling samt tillse att en aktiv beställarefunktion upprätthålles under resp. efter genomförandet av entreprenaden.. Varje år sluts avtal för tämligen många miljoner.

Skulle de entreprenörer/företag som föreningen ämnar ingå avtal med ej kunna lita på att aktuella avtal ej spreds vidare skulle mycket svåra konsekvenser erhållas. Antalet företag som ens skulle vilja lämna offerter skulle drastiskt sjunka och omöjliggöra en korrekt konkurrensutsatt upphandling. Denna minskning av antalet offertlämnare kan ofta vara direkt avgörande eftersom det tidvis (bl.a. beroende på marknadsläge etc) kan vara svårt redan idag att få tillräckligt många offertlämnare.

Möjligheten för föreningen att få bra avtal där tillägg/ändringar förhandlats fram för just vår förening och våra behov torde bli mycket begränsad.

Allt sammantaget skulle offentliggjorda avtal medföra mycket stora merkostnader för föreningen samt medföra lägre kvalitet på upphandlingarna. Detta är dessutom direkt oförenligt med tidigare angivet styrelseansvar.

Information till boende

Att ge allmän information (ibland tämligen detaljerad sådan) om ingångna avtal samt planerade och pågående entreprenader är viktigt och något som styrelsen både kan och skall sträva efter. Detta både för att tillmötesgå ett allmänt intresse/informationsbehov hos de boende såväl som för att tydligt motivera skälen/behovet till genomförda åtgärder. Många åtgärder kräver dessutom en aktiv medverkan från de boende under/efter genomförandet.

Normalt föreligger ingen konfliktsituation mellan avtalssekretess och informationsbehovet från boende utan en tämligen omfattande information kan normalt ges. Att styrelsen under senare år informerat tämligen detaljerat om de större upphandlingarna framgår om man studerar Porkalen och hemsidan (driftoptimering, bredbandsinstallation, entrépartityte m.fl.) Fortsatta strävanden att ytterligare utöka informationen till boende är en naturlig del av styrelsens arbete.

Styrelsen yrkar avslag på lagd motion.

4 Ekonomidiagram

I följande diagram presenteras föreningens ekonomi:

- Månadsavgiftens fördelning över olika kostnadsposter
- Årsresultat före fonderingar
- Löpande drift
- Central administration

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

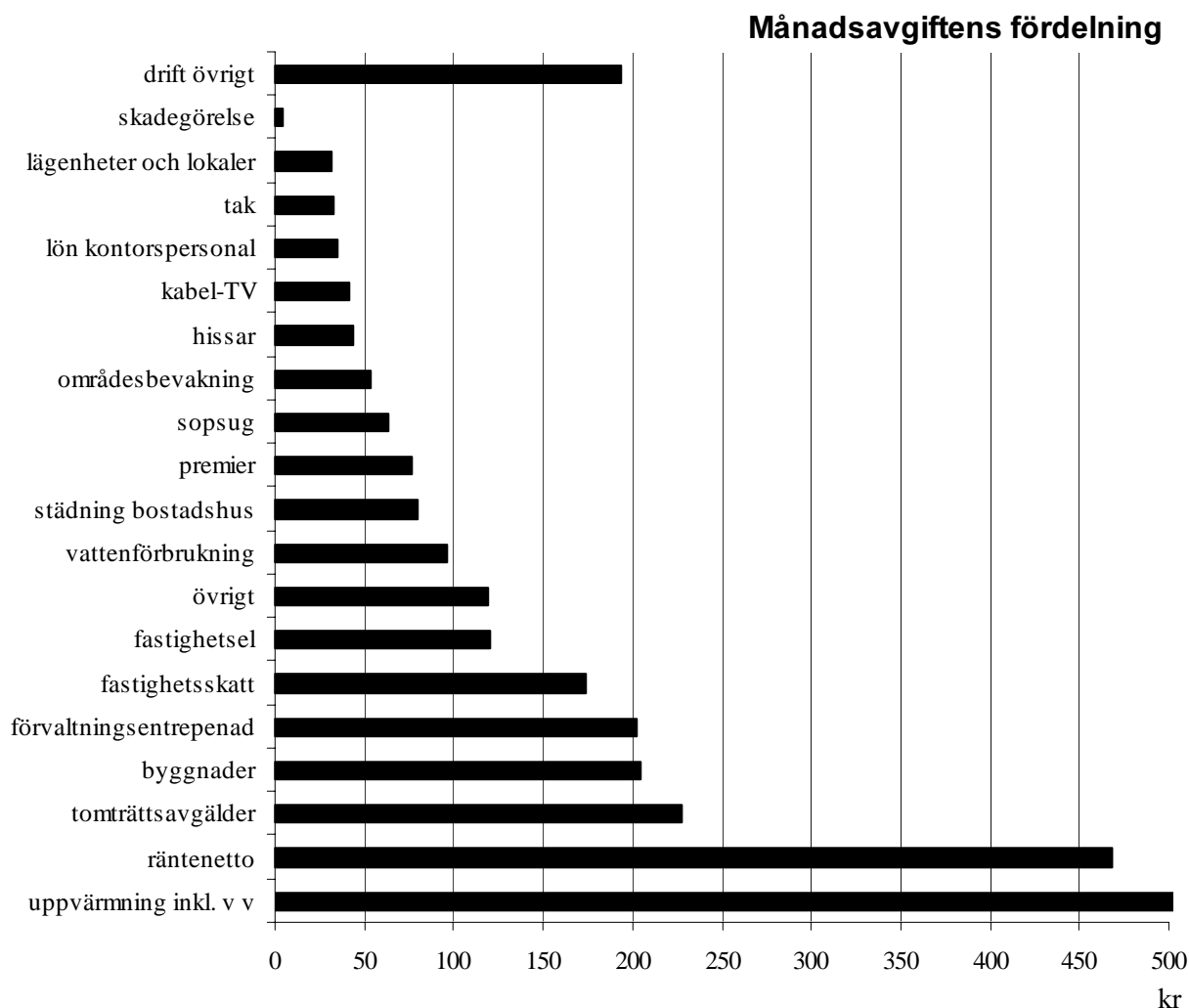


Diagram 1. Ger en generell bild av hur en given månadsavgift fördelas på de olika kostnadsposterna. Av särskilt intresse är relationerna mellan de olika kostnaderna.

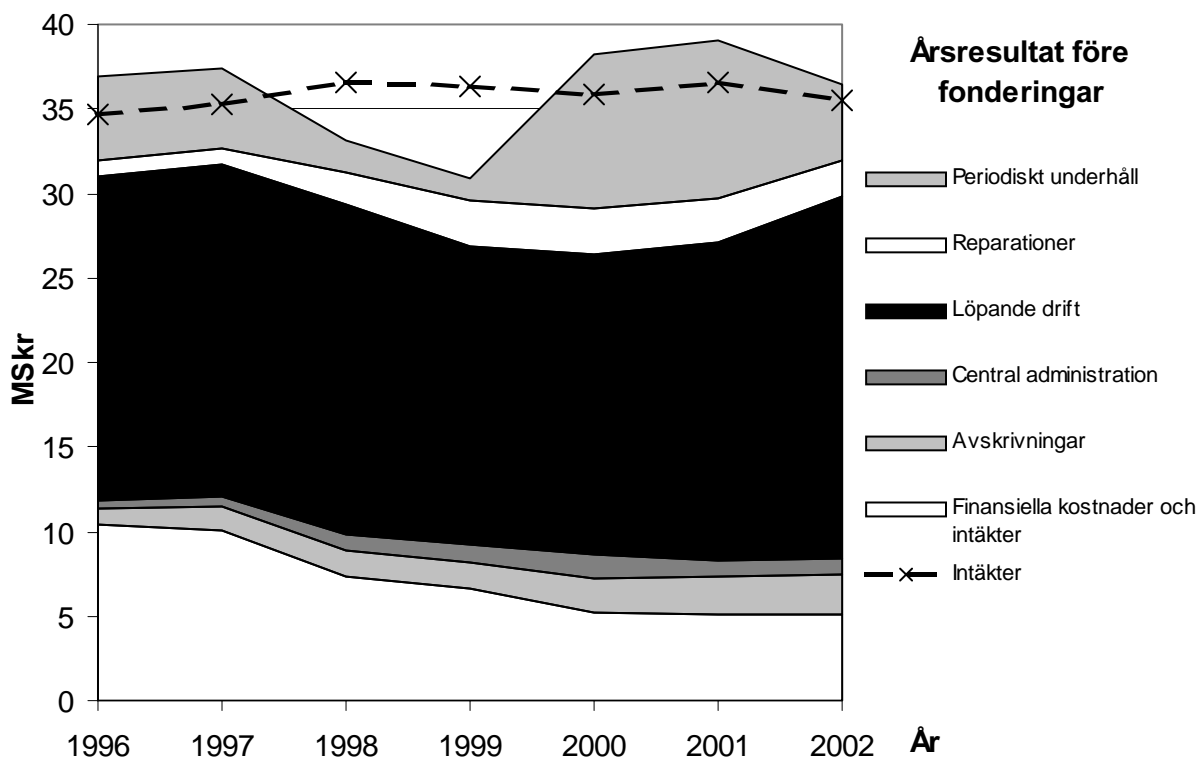


Diagram 2. Visar en översiktlig fördelning av de totala kostnaderna i förhållande till föreningens intäkter. Liksom för år 2001 har ett omfattande periodiskt underhåll gjorts vilket tillsammans med ökningen av den löpande driften/reparationer förklarar årets underskott. Under året har en större andel underentreprenörer krävts. I årsresultat ingår även några eftersläpande fakturor från tidigare år.

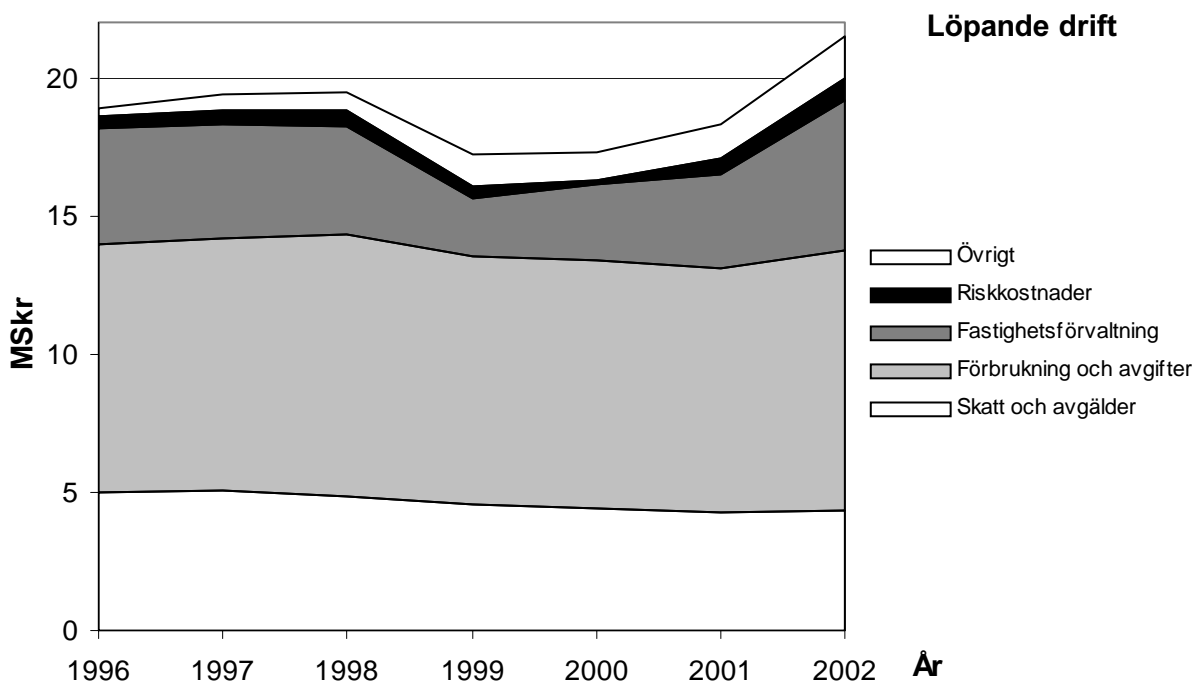


Diagram 3. Visar fördelningen av kostnaderna för den löpande driften.

Anm. Under 2002 kontofördes en del kostnader under löpande drift som tidigare legat under reparationer varför faktiska ökningen är mindre än vad ovan diagram anger.

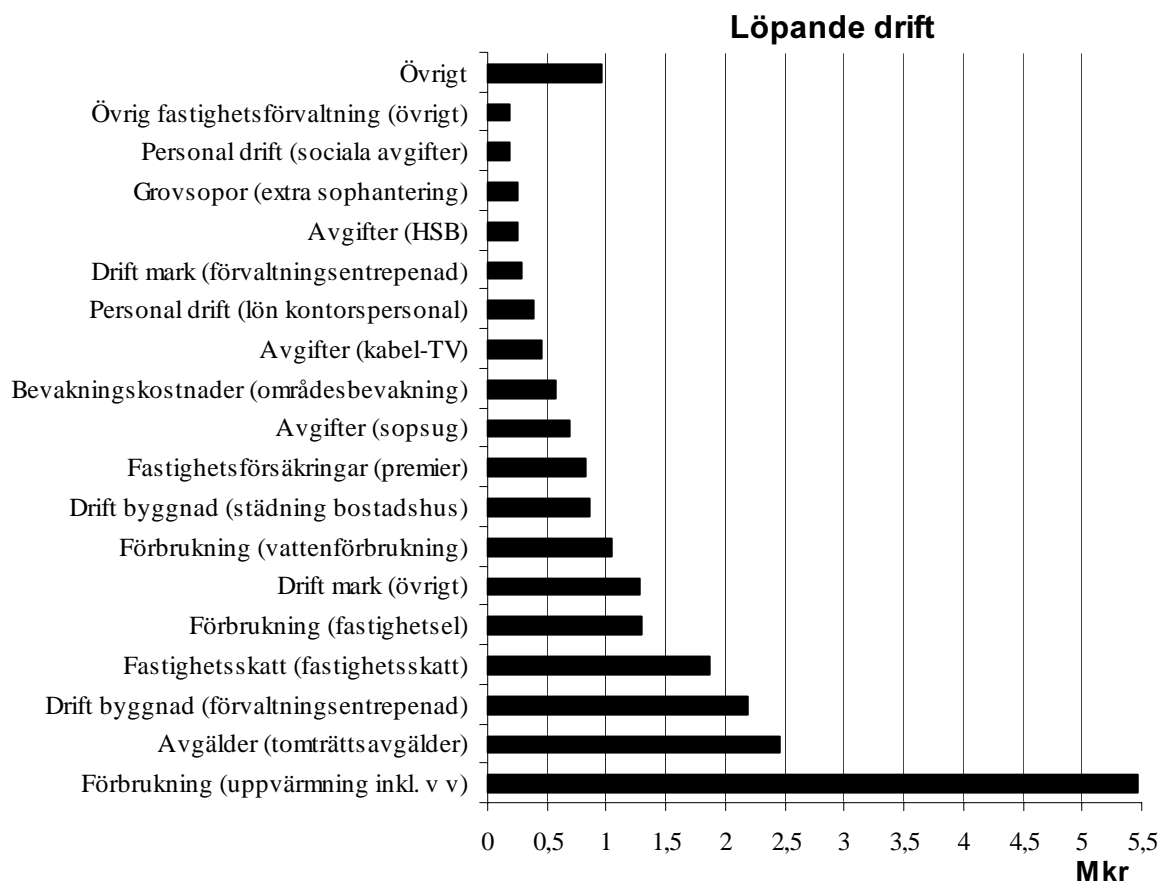


Diagram 4. Visar kostnaderna för den löpande driften.

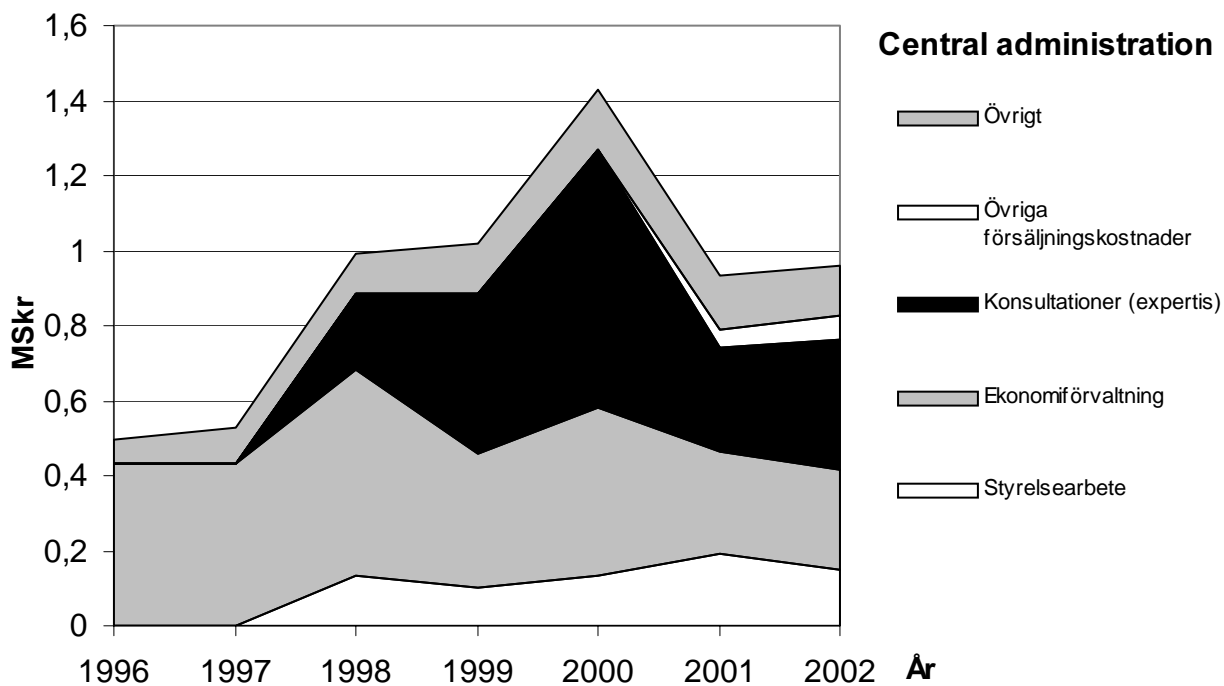


Diagram 5. Visar kostnaderna för central administration, bl.a. styrelseverksamhet, ekonomi och överordnade utredningar (konsultationer - expertis).

5

Försäljningsstatistik

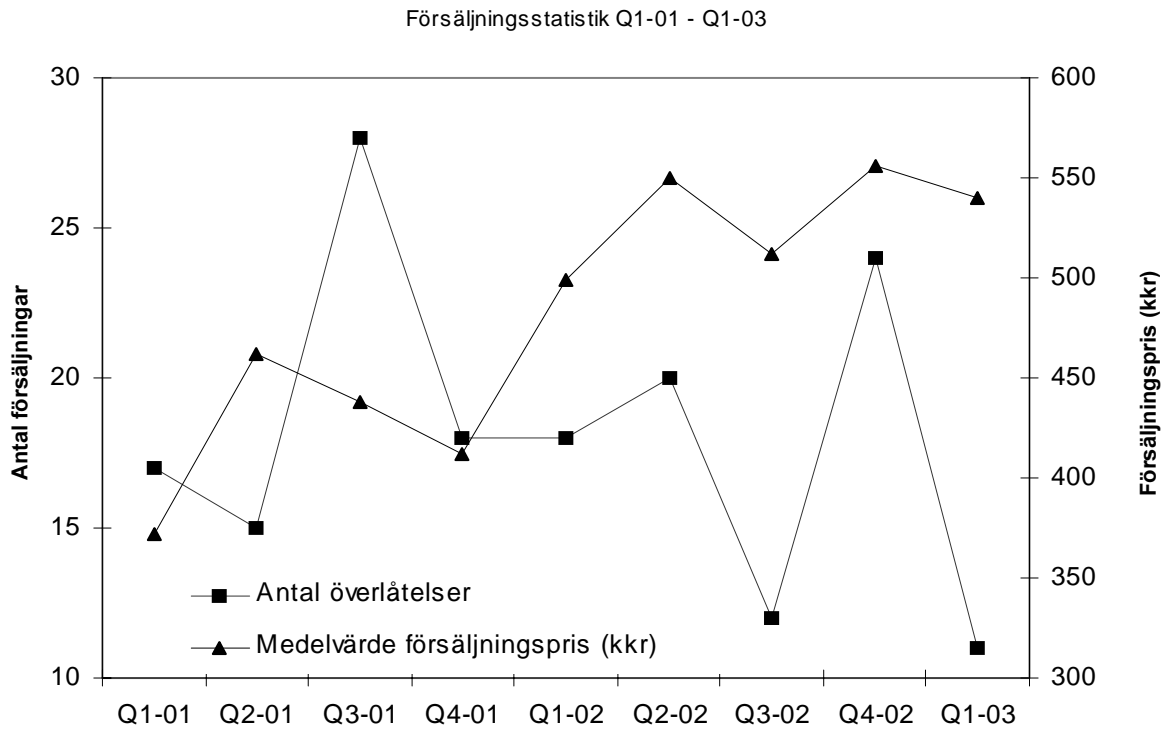


Diagram 1. Medelvärdet för försäljningspriset under perioden Q1-01 - Q1-03. Med vissa mindre variationer, från ett kvartal till nästa, är prisutvecklingen positiv. Antalet försäljningar under senaste två åren har varit betydligt mindre än närmast föregående år.

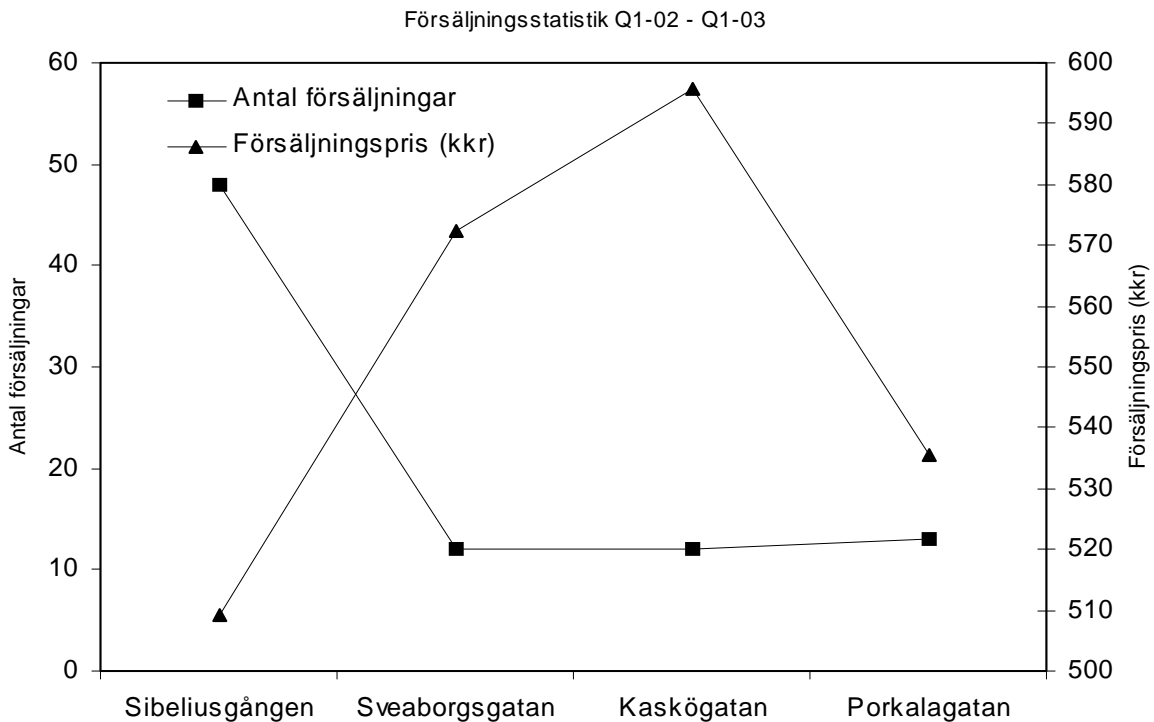


Diagram 2. Det genomsnittliga försäljningspriset för försäljningar, under perioden Q1-02 - Q1-03, mellan de olika gatorna i föreningen varierar från 509 kkr på Sibeliushöjden till 595 kkr på Kaskögatan. Tas hänsyn till lägenhetsytan blir variationen i försäljningspris dock betydligt mindre.

< PLATS FÖR EGNA ANTECKNINGAR >



Brf Porkala vänder sig till många olika boendegrupper.
Här är det dock något oklart om upplåtelseformen är bostads- eller hyresrätt.

(klipp längs linjen eller kopiera sidan)

6 Fullmakt - Årsstämman 2003

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 panter:

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

VIKTIGA TELEFON nr

Brf Porkala

Föreningskontoret Sibeliusingången 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: Dygnet Runt Service Fastighetsjour AB	08 - 18 70 00	Akuta felanmälningar efter kontorstid (ej hissfel). OBS! Om utryckningen ej bedöms som akut debiteras den boende.
ISS Ecuro AB	08 - 560 334 94	Brådskande fel, vardagar efter kontorstid (efter 14.00).
Felanmälan Hiss	08 - 618 01 80	Kone AB (alla hissfel inkl. jour)
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 föreningskontoret (08-750 66 30).