PORKALEN

TIDNINGEN FÖR DIG SOM BOR I BRF PORKALA

NUMMER 2 MAJ 2005

Årsredovisning 2004

OBS! Inkluderar kallelse till årsstämman 2005 - 06 - 14

INNEHÅLL:

Kallelse ... 3
1 Årsredovisning för 2004 ... 4
1.1 Förvaltningsberättelse år 2004 ... 4
1.1.1 Föreningen allmänt ... 4
1.1.2 Föreningens administration ... 4
1.1.2.1 Föreningens styrelse ... 4
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 ... 6
1.1.3 Allmänna händelser och löpande verksamhet ... 6
1.1.3.1 Extrakostnader efter stöld av nycklar ... 6
1.1.3.2 Föreningskontoret ... 6
1.1.3.3 Styrelsens tekniska förvaltare (STF) ... 6
1.1.3.4 Felanmälan och statistik ... 6
1.1.3.5 Porkalen, medlemstidningen ... 9
1.1.3.6 Föreningens hemsida och e-mail ... 9
1.1.3.7 Stugvärdar ... 9
1.1.4 Pågående och avslutade projekt ... 9
1.1.4.1 Takunderhåll ... 9
1.1.4.2 Jalusier på Sibeliusgången ... 10
1.1.4.3 Driftoptimering ... 10
1.1.4.4 Utbyte av portar/entréer ... 10
1.1.4.5 Reparationsåtgärder - Kasködäcket ... 11
1.1.4.6 Upprustning av tvättstugor ... 11
1.1.4.7 Nytt återvinningsavtal - ReturMera ... 12
1.1.4.8 Nytt avtal avseende service av föreningens hissar ... 12
1.1.5 Ekonomi ... 12
1.1.5.1 Ekonomiska nyckeltal 1993 - 2004 ... 12
1.1.5.2 Finansiella kostnader ... 14
1.1.5.3 Kassamedel ... 14
1.1.5.4 Förslag till disponering av årets resultat ... 14
1.1.5.5 Planerad verksamhet ... 15
1.2 Resultaträkning ... 16
1.3 Balansräkning ... 17
1.4 Kassaflödesanalys ... 19
1.5 Noter och tilläggsupplysningar ... 20
2 Revisionsberättelse ... 29
3 Inlämnade motioner och frågor ... 30
3.1 Hantering av störningsproblem ... 30
3.2 Översyn av föreningens räntekostnader ... 30
3.3 Natur och grönområden i föreningen ... 31
3.4 Trafik på Sibeliusgången ... 31
3.5 Föreningens konsultuppdrag ... 32
3.6 Entre 40-42 ... 33
3.7 Föreningens mark ... 33
3.8 Porkalafaret ... 33
3.9 Föreningens hemsida och Porkalen ... 33
3.10 Information ... 34
3.11 Anslagstavla ... 35
3.12 Tvättstugan ... 36
3.13 Cykelrum ... 36
3.14 Nödutgång ... 37
3.15 Entrémattor ... 38
3.16 Snygga till skyltfönster på Sibeliusgången ... 39
3.17 Porkalafaret ... 40
4 Försäljningsstatistik ... 42
5 Förslag gällande Brf Porkalas nya entré ... 44
6 Fullmakt - Årsstämman 2004 ... 45
7 Ordlista ... 47

Kallelse - Föreningsstämma

Medlemmarna i **HSB:s Brf Porkala** kallas härmed till ordinarie föreningsstämma **tisdagen den 14 juni 2005 kl 18.30 - 21.30 i Stenhagsskolan, matsalen.**

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 resultat 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 till styrelsen och revisorer
18 Föreningens entréytor - redovisning av två alternativa förslag, samt beslut om vilket alternativ som styrelsen skall bereda för vidare åtgärd
19 Anmälda ärenden - Motioner och frågor
   19.1 Beslut med anledning av motion ”3.1 Hantering av störningsproblem”
   19.2 Beslut med anledning av motion ”3.11 Anslagstavla”
   19.3 Beslut med anledning av motion ”3.13 Cykelrum”
   19.4 Genomgång av övriga anmälda frågor
20 Avslutning

Efter stämmans slut hålles en frågestund om tid finnes.

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 2005

Styrelsen

1 Årsredovisning för år 2004

Styrelsen för HSB:s bostadsrättsförening Porkala nr 249 i Stockholm, org.nr. 716417-7987, får härmed avge följande redovisning för verksamheten under räkenskapsåret 2004-01-01 – 2004-12-31.

1.1 Förvaltningsberättelse år 2004

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 58 302 m^2 och en total lokalyta om 2 748 m^2.

Av föreningens 821 bostadsrättslägenheter upplåts, per 2004-12-31, 795 (793) lägenheter med bostadsrätt, medan resterande 26 (28) är hyresrätter. Under året har 76 (83) lägenhetsöverlåtelser och 2 (3) lägenhetsupplåtelser skett.

Per 2004-12-31 hade föreningen 959 (943) medlemmar förutom HSB Stockholm med dess styrelseledamot och suppleant.

Anm. Värden inom parentes avser räkenskapsåret 2003-01-01 till 2003-12-31.

1.1.2 Föreningens administration

1.1.2.1 Föreningens styrelse

Ordinarie styrelseledamöter fr.o.m. 2004-06-07 t.o.m. 2004-10-19:

Namn	**Kommentar**
Sigurd Eliasson	Ordförande
Leif Simmons	Ledamot
Carl-Gustaf Svensson	Ledamot, avgick 04-07-01
Ulla Sjöberg	Ledamot, studieorganisatör
John Johnsén	Ledamot, vice ordf. fr.o.m. 04-09-05
Barbro Spaak	Ledamot, sekreterare fr.o.m. 04-09-05
Saiful Islam	Ledamot
Masud Akhond	Ledamot, redaktör Porkalen fr.o m 04-09-05
Lars Hörnesten	Ledamot, utsedd av HSB

Suppleanter fr.o.m. 2004-06-07 t.o.m. 2004-10-19:

Mujibur Rahman	Suppleant 1, ek. ansv. fr.o.m. 04-09-05
Claudio Araneda	Suppleant 2, avgick 04-06-15
Bela Johansson	Suppleant 3
Björn Carlsson	Suppleant, utsedd av HSB

Ordinarie styrelseledamöter fr.o.m. 2004-10-19:

Namn	**Kommentar**
Sigurd Eliasson	Ordförande, ekonomiansvarig
Leif Simmons	Vice ordförande
Carl-Gustaf Svensson	Sekreterare
Ulla Sjöberg	Ledamot, studieorganisatör
Lars Hörnesten	Ledamot, utsedd av HSB
Lennart Lund	Ledamot

Suppleanter fr.o.m. 2004-10-19:

Anders Olsson	Suppleant 1
Bela Johansson	Suppleant 2, redaktör för Porkalen
Björn Carlsson	Suppleant, utsedd av HSB

Föreningens arbetsutskott har utgjorts av ordförande, vice ordförande och sekreteraren. Liksom tidigare är övriga styrelseledamöter och suppleanter närvarande vid dessa möten i så stor utsträckning som möjligt.

Föreningens firma har tecknats av Sigurd Eliasson, Leif Simmons, Carl-Gustaf Svensson och Lennart Lund, två i förening.

1.1.2.2 Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2004-06-07.
Extra föreningsstämma för val av ny styrelse hölls 2004-10-19.

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 16 protokollförda sammanträden.

Styrelsens arbetsutskott har under räkenskapsåret hållit 15 protokollförda sammanträden.

Under räkenskapsåret har ytterligare ett antal möten hållits, dels driftmöten med våra förvaltningsentreprenörer (ISS Ecuro AB och T.A.C,) och dels projekt- och uppföljningsmöten med våra leverantörer (Sigma Måldata, Warrantor Bygg AB m.fl.). Större delen av dessa möten har varit protokollförda. Styrelsens tekniske förvaltare och/eller annan beställarerepresentant har företrätt föreningen vid flertalet av dessa möten.

1.1.2.3 Revisorer

Av föreningen valda revisorer har varit Georghe 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 Ulla Sjöberg, John Johnsén, Saiful Islam, Inger Andersson samt Sigurd Eliasson, med suppleanterna Barbro Spaak, Leif Simmons, Masud Akhond samt Mujibur Rahman.

1.1.3 Allmänna händelser och löpande verksamhet

1.1.3.1 Extrakostnader efter stöld av nycklar.

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 forceras fram och att extrabevakning måste sättas in under en övergångsperiod.
De extrakostnader (ca 2 Mkr) som stölden medförde åtog sig entreprenören i skrift och handling att stå för. Under hösten 2003 ändrade sig dock entreprenören och kräver nu att föreningen betalar tillbaka dessa kostnader.
Föreningen har avvisat kraven och förhandlingar pågår nu via parternas advokater.
Rättegång har nu inletts mot Brf Porkala genom en ansökan om stämning under juli 2004. Skriftlig och muntlig föreberedelse har ägt rum och parterna har avgivit slutliga bevisuppgifter. Tingsrätten har bokat preliminär tid för huvudförhandling att äga rum tre hela förhandlingsdagar i september 2005.
Det yrkade kapitalbeloppet uppgår till ca 2,4 Mkr.

1.1.3.2 Föreningskontoret

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

1.1.3.3 Styrelsens tekniska förvaltare (STF)

Funktion, 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. STF påbörjade sitt arbete under oktober 2002.

Nuvarande arbetsuppgifter är i första hand att sköta underhållsplanen. Detta innebär att ta fram förslag på lämplig paketering och prioritering av underhållsåtgärderna samt att utifrån detta föreslå underhållsprojekt för styrelsen. Vartefter åtgärder genomförs ska underhållsplanen uppdateras. Dessutom har STF hand om bl.a. uppföljning av ISS Ecuros åtaganden och projektering av ett nytt återvinningsrum för i första hand affärsidkare. STF utnyttjas vid behov även av föreningskontoret.

Regelbunden avrapportering sker på styrelsemötena.

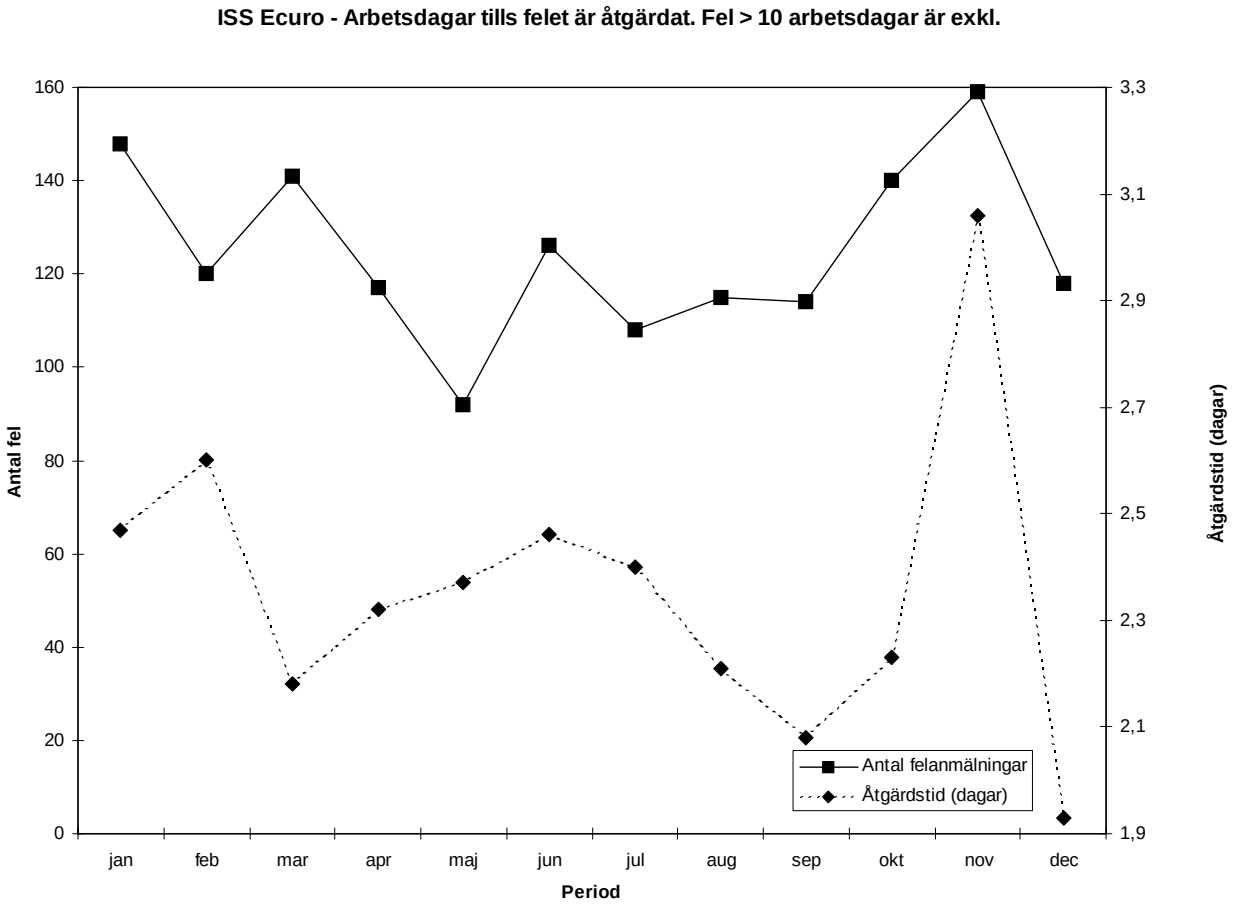
1.1.3.4 Felanmälan och statistik

Föreningens felanmälan är öppen dygnet runt. Den är personligt besvarad under vardagar 8.00 – 12.00 samt måndagar 19.00 – 20.00. 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.

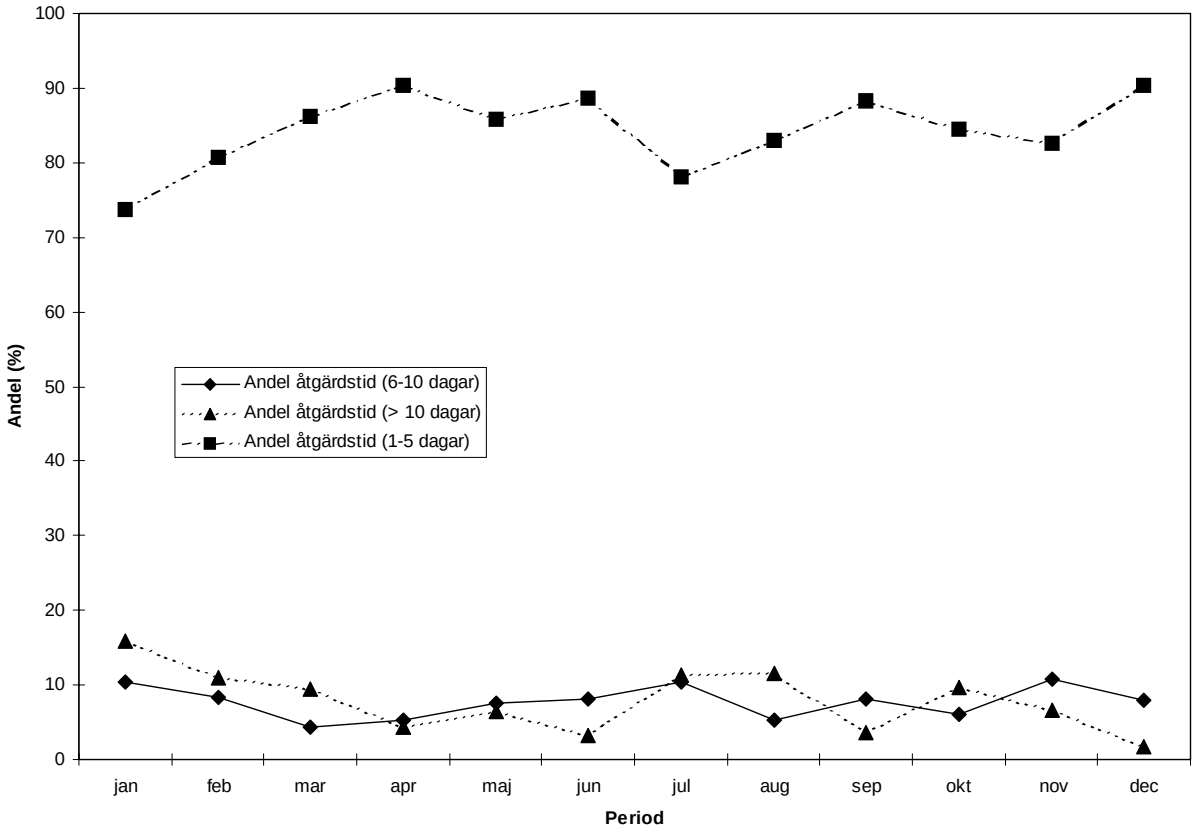
Statistik och trender på olika kvalitetsmått tas ut kontinuerligt. Dessa är mycket viktiga för att belägga mängden och frekvensen av fel och brister, t.ex. för att avgöra när det är dags att byta en utrustning eller för att få gehör hos entreprenörer för brister i deras åtaganden.

Aktuella användningsområden är t.ex. vid revidering av underhållsplan och uppföljning av förvaltare (ISS Ecuro).

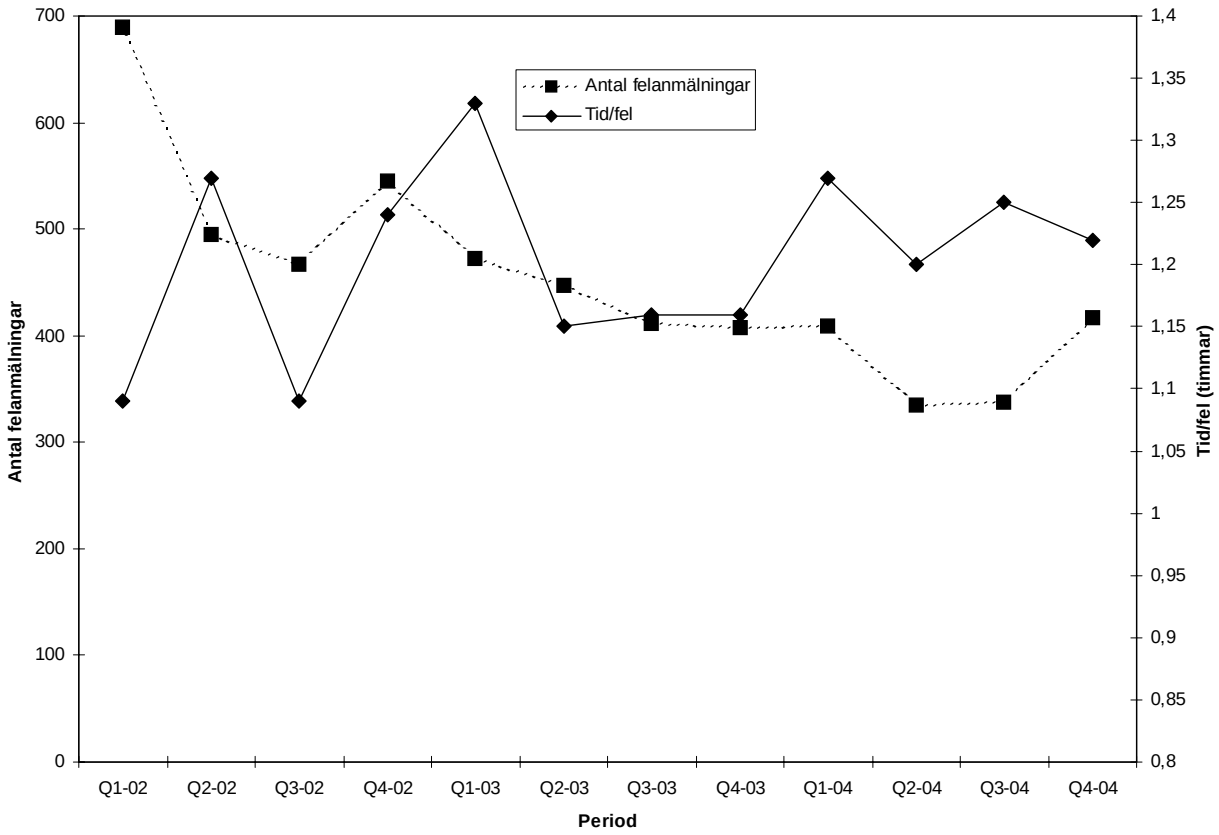
Det är viktigt att alla upptäckta fel och brister felanmäls.



ISS Ecuro - Andel fel med avseende på åtgärdstid



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



1.1.3.5 Porkalen, medlemstidningen

Under år 2004 utgavs 3 nummer av medlemstidningen Porkalen. Nummer 2004:2 innehöll årsredovisning för 2003. Utöver att ges ut som tryckt tidning läggs den även ut på föreningens hemsida www.porkala.org.

1.1.3.6 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. Föreningens hemsida har också under året fått en ny grafisk layout.

1.1.3.7 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 stugvärdsverksamheten.

1.1.4 Pågående och avslutade projekt

1.1.4.1 Takunderhåll

De takrenoveringar som huvudsakligen genomfördes hösten 2003 omfattade:

- Utbyte av takuppbyggnader (serviceuppbyggnader) till frånluftsfläktarna på föreningens sexvåningshus. De nya takuppbyggnaderna ger dels bättre arbetsmiljö för de anslutna frånluftsfläktarna och dels lättare åtkomst för servicepersonal. Totalt har tretton nya serviceuppbyggnader installerats.

- Ett stort antal (> 100 st) takluckor har renoverats. Bl.a. har gränsytan mellan takluckan och taket renoverats/åtgärdats.

- Ett stort antal mindre takluckor som används normalt endast vid besiktning o dyl. (”åtkomstperiodicitet” av 8 – 15 år) har för att säkras skruvats igen.

- Korrigering av felaktigt ansluten takavvattning.

- Utbyte och återinkoppling av bräddavlopp till tak.

- Installation av ny inre uppstigningsluckor (Brandklass: EI-60), lås och stegar i sexvåningshusen.

Under första delen av 2004 åtgärdades dels en mindre mängd efterbesiktningsanmärkningar och dels slutfördes monteringen av de inre uppstigningsluckorna. Dessa luckor är utformade för att dels uppfylla höga brandsäkerhetskrav och dels underlätta tillträde till taken för bl.a. servicepersonal.

1.1.4.2 Jalusier på Sibeliusgången

För att komma tillrätta med problem med krossade fasadfönster längs Sibeliusgången har föreningen under tidigare period genomfört en komplett förprojektering över installation av jalusier för samtliga fasadfönster och affärslokalsdörrar på Sibeliusgången 34 – 52.

Föreningen lämnade in en slutlig bygglovsansökan 2004-06-30. Stadsbyggnadskontoret avböjde dock att ta beslut i ärendet utan överlämnade detsamma, tillsammans med ett tjänsteutlåtande, till Stadsbyggnadsnämnden för beslut. Stadsbyggnadsnämnden behandlade ärendet på sammanträdet 2004-12-09 och beslöt att avslå ansökan.

Då föreningen dels anser att det underlag Stadsbyggnadsnämnden fått sig tillställda av Stadsbyggnadskontoret varit klart bristfälligt och dels att de kompletterande kommentarer, till Stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande, ej behandlats korrekt har föreningen valt att överklaga beslutet. Ett tämligen omfattande material sammanställdes och inkluderades i det överklagande som därefter, via Stadsbyggnadskontor och Stadsbyggnadsnämnd, tillställdes Länsstyrelsen.

1.1.4.3 Driftoptimering

Under tidigare år har en driftoptimeringsentreprenad tecknats med TAC. Entreprenaden är heltäckande och har som primärt mål att ta ett samlat grepp om fjärrvärmeförbrukning, vattenförbrukning, ventilation och fastighetsel.

Föreningens fem undercentraler byttes helt ut liksom större delen av fläktinstallationerna. Dessutom installerades ett datoriserat driftövervakningssystem till vilket de olika fastighetstekniska enheterna (pumpar, fläktar, värmeväxlare, avluftare etc) anslöts. Utöver huvudentreprenaden tecknades även ett femårigt drift- service- och underhållsavtal. Då entreprenaden är synnerligen komplex har bl.a. injustering och intrimning tagit längre tid än planerat att genomföra, ett antal fastighetstekniska brister har exponerats samt ett antal entreprenadåtgärder att slutföra har kvarstått.

Under den gångna senhösten och vintern har täta möten hållits med TAC och en överenskommelse gällande komplett slutförande av entreprenaden har tagits fram och undertecknats av båda parter. Målet är att entreprenaden i sin helhet skall vara slutförd under andra halvåret 2005.

1.1.4.4 Utbyte av portar/entréer

Föreningen har under tidigare år haft betydande problem med de ursprungliga entrépartierna. Efter omfattande förberedande behandling togs, under våren 2002, ett förfrågningsunderlag för ett etappuppdelat utbyte av föreningens samtliga entrépartier fram av anlitad byggkonsult (SLB AB). Utgångspunkten var att så långt som möjligt eliminera de svagheter (partierna var bl.a. underdimensionerade) som fanns hos de ursprungliga partierna.

Efter bl.a. offertutvärderingar, beställarmöten med platsbesök på referensobjekt (3 vardera), upphandlades utbytet av entrépartierna av Bo Hertzberg Byggare. Den första etappen (omfattande 24 entrépartier) installerades under 2002/2003.

Efter en tämligen lång utvärderingsperiod tecknades beställning av installationsetapp II.

Under hösten 2004 byttes samtliga återstående entrépartier på ”framsidan” av föreningens nio (9) sexvåningshus ut. De fem ”nödutgångarna” mellan Porkalafaret och Sibeliusgången byttes från heltäckta ståldörrar till genombrutna entrépartier av samma typ som övriga entrépartier. Detta för att tillåta ljusinsläpp i dessa gångar och därmed göra dem både trivsammare och säkrare för de boende.

Totalt har trettien (31) entrépartier bytts ut i samband med installationsetapp II.

1.1.4.5 Reparationsåtgärder - Kasködäcket

En mer genomgripande renovering av Kasködäcket är planerad att genomföras längre fram men då en del skador ej bedömdes kunna anstå tills dess anlitades i våras SD Project AB för en särskild skadebesiktning. De reparationsåtgärder som därefter vidtagits är:

- Ett antal fasadpelare (9 st) – nedre däck har klätts in i plåt och försetts med två stålstöttor vardera.

- Ett antal pelare på parkeringsdäckets olika plan uppvisade betongskador och i vissa fall var armeringen frilagd. För dessa pelare har lös betong blästrats bort, primning för vidhäftning samt ny kringgjutning med betong så att hålkärl bildas utförts.

- På övre däck finns två stycken rörliga fogar, s.k. dilationsfogar, som uppvisade brister och bl.a. medförde vattenläckage mellan övre- och mellanplan. Den första av de två fogarna byttes ut innan vintern (av APJ Betong & Anläggningsteknik AB vilka även åtgärdade övriga skador på Kasködäcket) och den återstående kommer att bytas efter vintern.

1.1.4.6 Upprustning av tvättstugor

Under tidigare period har tre (3) av föreningens tvättstugor, med adress Sibeliusgången 42, Sveaborgsgatan 10 samt Porkalagatan 15, renoverats och utfallet av dessa renoveringar har varit tillfredställande.

Styrelsen har ansett det vara av stor vikt att renoveringen av de sju (7) återstående tvättstugorna dels genomförs med bibehållen eller om möjligt ännu högre kvalitet jämfört med de redan renoverade tvättstugorna och dels att upphandlingen sker så kostnadsoptimalt som möjligt.

För att söka undvika en del komplikationer/brister som uppstod i samband med tidigare renoveringar har ett omfattande förfrågningsunderlag tagits fram. Konsulter med kompetens inom ventilation, VVS, byggnad och el har medverkat vid framtagningen av förfrågningsunderlaget som nyttjades vid upphandlingen.

Efter offertutvärdering kunde konstateras att det mest förmånliga anbudet inkommit från Entema AB. Styrelsen beslöt därför att teckna avtal gällande renovering av de återstående sju (7) tvättstugorna. För varje tvättstuga finns i avtalet ett angivet optionspris och föreningen kan själv bestämma både renoveringstakt och i vilken ordning tvättstugorna skall renoveras.

Under hösten renoverades tvättstugan på Sibeliusgången 38 (öppnades 2005-01-20) och för närvarande pågår renoveringen av tvättstugan på Kaskögatan 4.

1.1.4.7 Nytt återvinningsavtal - ReturMera

Föreningen har under tidigare period haft avtal med flera olika transportföretag för att sköta borttransporten av återvinningsbart material. Problem med gränsdragning mellan de olika företagen har uppstått och då återvinningsfraktioner blivit förorenade har dessa ibland fått stå längre tid utan tömning (eftersom de då klassats som grovsopor och ej tömts av det ”ordinarie” transportföretaget). Styrelsen beslöt därför att övergå till ett avtal med en huvudentreprenör för all avfallshantering (exkl. hushållsavfall).

Nytt återvinningsavtal har tecknats med Ragn-Sells och fr.o.m. 2004-09-01 ingår föreningen i deras ReturMera system. Där återvinning av papper och tidningar, förpackningar av wellpapp och kartong, förpackningar av hårdplast, förpackningar av metall, förpackningar av färgat glas, förpackningar av ofärgat glas samt osorterade hushållsbatterier ingår.

Under hösten/vintern har ordningen i återvinningsrummen förbättrats men då utrymmesbrist finns (främst i återvinningsrummet mellan hus 14 och 15) planeras för ytterligare ett återvinningsrum.

Under hösten 2004 hölls ett antal informationsmöten där Ragn-Sells informerade om hur det nya återvinningssystemet fungerade. Tyvärr var uppslutningen från de boende ej så stor varför en andra mötesomgång planeras genomföras under våren.

1.1.4.8 Nytt avtal avseende service av föreningens hissar

Avtalet med Kone om service av hissarna sades upp av styrelsen vid sammanträdet i maj 2004. Offerter för nytt serviceavtal har inhämtats från Kone och Otis och ett principbeslut fattades vid styrelsemötet i november om att anta ett hisserviceavtal från Kone under en kontraktstid av tre år fr o m 2005-01-01—2007-12-31. Därefter har offert erhållits för renovering av de hissar som bedöms ha störst behov av renovering.

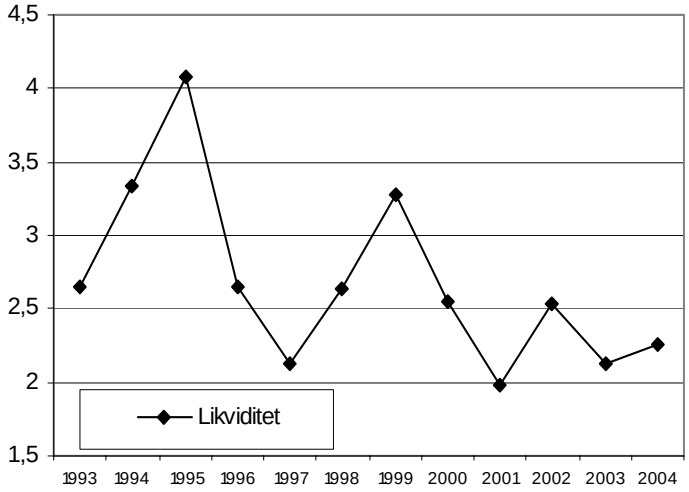
Vid styrelsemötet i februari 2005 beslutade styrelsen att hissarna vid Kaskögatan 14 & 24, samt Sveaborgsgatan 24 blir de första som är aktuella för renovering. Total kostnad per hiss blir 267 000 kr med tre års garanti. Styrelsen kommer sedan att ha ytterligare diskussioner med Kone om förutsättningar för att installera nödtelefoner och larmgivning som även kan registreras av föreningens entreprenör för driftsoptimeringen, T.A.C.

1.1.5 Ekonomi

1.1.5.1 Ekonomiska nyckeltal 1993 - 2004

1) Likviditet = Summa omsättningstillgångar / Summa kortfristiga skulder

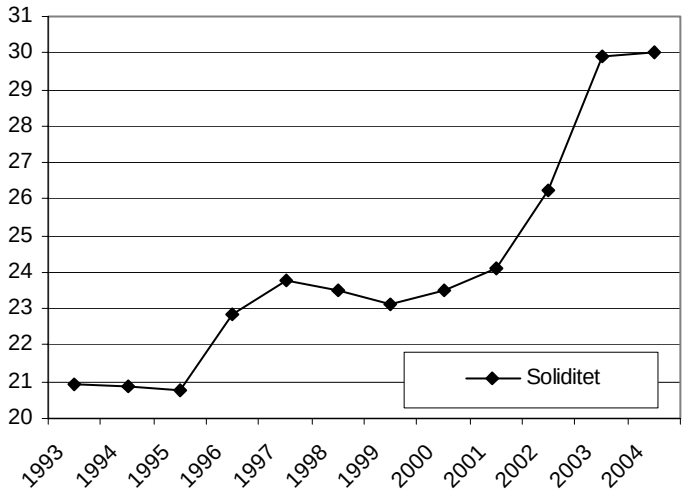
Likviditeten bör överstiga 1 och är ett mått på hur föreningen klarar att betala kortfristiga lån och skulder.



Likviditet (2003) = 2,128
Likviditet (2004) = 2,255

2) Soliditet = Summa eget kapital / Summa tillgångar

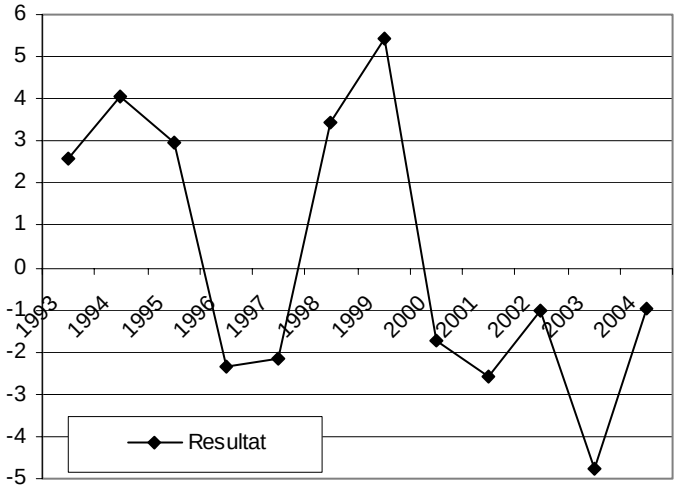
Soliditeten är ett mått på hur föreningen mer långsiktigt klarar av sina ekonomiska åtaganden.



Soliditet (2003) = 29,93 %
Soliditet (2004) = 30,00 %

3) Resultat = Redovisat resultat + Avsättningar till yttre fonden – Avlyft från yttre fonden

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



Resultat (2003) = -4 764 689 kr
Resultat (2004) = -976 549 kr

1.1.5.2 Finansiella kostnader

Under år 2004 omsattes lån hos Stadshypotek (Handelsbanken) på ca 17 Mkr. Lånet har fast ränta och denna kunde nu sänkas väsentligt (ca 1,5 % enheter) då en kort bindningstid valdes. Hos Föreningsbanken omsattes lån på ca13 Mkr. Lånet har fast ränta som nu är något högre (ca 0,6 % enheter) på grund av lång bindningstid

Vid årsskiftet var andelen lån med rörlig ränta 23 % (23 %) av den totala lånestocken och den genomsnittliga rörliga räntan var 2,58 % (3,32 %).

Lånen med fast löptid har en genomsnittlig ränta på 5,08 % (5,16 %) och den genomsnittsliga löptiden är 2,6 år (3,1 år).

Den totala lånestocken per 2004-12-31 var 106,8 Mkr (108 Mkr) och byggnadernas taxeringsvärde har sjunkit till 168 Mkr (287 Mkr). Taxeringsvärdet för mark var 81,5 Mkr (94 Mkr).

Anm. Siffrorna inom parentes avser värdena vid föregående årsbokslut.

1.1.5.3 Kassamedel

Likvida medel i form av kassa var vid räkenskapsårets utgång ca 15 Mkr.

1.1.5.4 Förslag till disponering av årets resultat

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat/överskott	858 180
Årets resultat, underskott	- 976 549
	- 118 369

Styrelsen föreslår följande behandling av underskottet

Överföring till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	6 996 240
Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	- 4 602 502
Balanserat resultat, underskott	- 2 512 107
	- 118 369

1.1.5.5 Planerad verksamhet

Merparten av verksamheten styrs från underhållsplanen och för det närmaste året förutses följande projekt

- Ytterligare två tvättstugor bör renoveras under året. Projekteringen är färdigställd och kräver endast avrop från styrelsen.
- Etapp 2 med bytet entrépartierna (portarna) färdigställdes i december 2004. Etapp 3 och 4 är färdigprojekterade och väntar på avrop från styrelsen. Etapp 4 måste vi dock avvakta med då affärsidkarnas entréer ligger med där och innan föreningen har fått bygglov i denna fråga kan vi inget göra.
- Avstängningsventiler skall bytas för vatten och värme. Här finns ingen projektering gjord och därför måste utredning göras om typ av ventiler samt upprätta förfrågningsunderlag.
- Ljusarmaturer samt kablar byts i höghusen som en första etapp. Vid strömavbrott drabbas höghusen värst, då det inte finns ljuskupoler på taken. Trapphusen blir då totalt mörklagda. Utredning, projektering samt åtgärder bör göras.
- Utredning pågår avseende byte av tätskikt på gårdarna mellan de fem höghusen.
- Utredning pågår angående föreningens entréytor.

1.2 Resultaträkning

	Not	2004-01-01 - 2004-12-31	2003-01-01 - 2003-12-31
Rörelsens intäkter			
Intäkter	2	38 820 168	35 690 548
		38 820 168	**35 690 548**
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader			
Drift	3	-24 158 161	21 428 958
Underhåll	4	-4 602 502	1 855 000
Fastighetsskatt		-1 307 030	1 967 320
Tomträttsavgäld		-2 404 829	2 405 894
Avskrivningar	5	-2 506 941	2 391 200
		-34 979 462	**30 048 372**
Bruttoresultat		**3 840 706**	**5 642 176**
Övriga rörelsekostnader			
Administrationskostnader		-225 385	563 163
		-225 385	**-563 163**
Rörelseresultat		**3 615 321**	**5 079 012**
Finansiella poster			
Ränte- och andra finansiella intäkter	6	394 315	333 278
Ränte- och andra finansiella kostnader	7	-4 986 186	-5 458 181
		-4 591 871	**-5 124 903**
Årets resultat		**-976 549**	**-45 891**

1.3 Balansräkning

Tillgångar	Not	2004-12-31	2003-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	8	144 822 484	147 220 488
Mark och markanläggningar	8	342 366	421 430
Inventarier	9	80 039	5 895
		145 244 889	**147 647 813**
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier, andelar och värdepapper	10	700	700
		700	**700**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		288 815	138 011
Skattefordran		859 167	198 877
Övriga fordringar		24 684	21 125
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	1 019 949	1 947 439
		2 192 615	**2 305 452**
Kassa och bank			
Övrigt		15 263 766	11 773 221
		15 263 766	**11 773 221**
Summa tillgångar		**162 701 970**	**161 727 186**

Eget kapital och skulder	Not	2004-12-31	2003-12-31
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insats	16	23 918 750	23 838 831
Upplåtelseavgifter	16	21 297 515	19 992 434
Fond för yttre underhåll		3 714 455	3 714 455
Fritt eget kapital			
Dispositionsfond	16	858 180	904 071
Årets resultat	16	- 976 549	- 45 891
Summa eget kapital		**48 812 351**	**48 403 900**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	106 147 800	106 707 562
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	647 848	824 100
Leverantörsskulder	12	825 516	2 606 558
Övriga skulder	15	2 886 483	2 351 489
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	3 381 972	833 577
		7 741 819	**6 615 724**
Summa eget kapital och skulder		**162 701 970**	**161 727 186**
Ställda panter			
Pantbrev i tomträtter		131 278 000	131 278 000
Ansvarsförbindelser			
Föreningsavgäld		64 164	256 664

1.4 Kassaflödesanalys

	2004	2003
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-976 549	-45 891
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 506 941	2 391 200
Årets skatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 530 392**	**2 345 309**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) av kortfristiga fordringar	112 837	-1 551 343
Ökning (+) / minskning (-) av kortfristiga skulder	1 126 095	-72 042
Kassaflöde från löpande verksamhet	**1 238 932**	**-1 623 385**
Investeringsverksamhet		
Investeringar (-) / försäljningar (+) av fastigheter	0	-825 777
Investeringar (-) / försäljningar (+) av inventarier	-104 017	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-104 017**	**-825 777**
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) / minskning (-) av fond för yttre underhåll	0	-4 718 798
Ökning (+) / minskning (-) av långfristiga skulder	-559 762	-818 779
Inbetalda insatser	1 385 000	1 150 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**825 238**	**-4 387 577**
Årets kassaflöde	**3 490 545**	**-4 491 430**
Likvida medel vid årets början	**11 773 221**	**16 264 651**
Likvida medel vid årets slut	**15 263 766**	**11 773 221**

1.5 Noter och tilläggsupplysningar

Redovisnings och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554). Tillämpade principer är oförändrade i jämförelse med föregående år med följande undantag:

Föreningens fond för yttre underhåll har flyttats från Fritt eget kapital till Bundet eget kapital enligt . bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2003:4.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

Samtliga skulder är kortfristiga om inget annat anges i not.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om ej annat anges i not nedan.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas med utgångspunkt från en schablonintäkt om 3 % av taxeringsvärdet och med tillägg/avdrag för finansiella poster. Efter avräkning av eventuellt taxerat underskott sker beskattningen med 28 %. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 97 113 059 kr, en minskning med 551 645 kr jämfört med föregående år.

Föreningen har tills vidare valt att i redovisning av underskottsavdrag frångå BFN AR2001:1 något som dock inte inverkar negativt på lagens krav på den s k rättvisande bilden.

Avskrivningar

- 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	2004	2003
Män	0,5	0,5
Kvinnor	2	2
Summa	**2,5**	**2,5**

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Förtroendevalda		
Arvoden förtroendevalda	147 916	155 000
Internrevisor	12 000	12 000
Löner och andra ersättningar	27 659	58 077
Sociala kostnader	68 515	55 207
Summa:	**256 090**	**280 284**

Övriga anställda		
Löner och andra ersättningar	486 820	496 759
Sociala kostnader	177 820	121 845
Summa	**664 640**	**618 604**

Not 2 Nettoomsättning

	2004	2003
Årsavgifter	34 147 903	31 074 221
Hyror bostäder	1 223 759	1 311 159
Hyror lokaler	1 770 918	1 552 685
Hyror garage och parkering	1 364 767	1 352 187
Överlåtelse- och pantförskrivning	157 874	159 896
Övriga intäkter	155 927	242 511
Brutto	**38 821 148**	**35 692 659**
Avgifts och hyresbortfall	-980	-2 111
Nettoomsättning	**38 820 168**	**35 690 548**

Not 3	Drift	2004	2003
	Fastighetsskötsel och städ	2 445 212	2 485 786
	Reparationer	1 794 503	1 309 445
	Löpande underhåll byggnad	2 399 680	2 610 502
	Löpande underhåll tvättutrustning	515 031	205 221
	Löpande underhåll hiss	412 621	574 158
	Löpande underhåll mark	1 215 879	1 448 624
	Taxebundna utgifter och uppvärmning		
	- El	1 694 849	1 419 600
	- Uppvärmning	6 934 170	5 072 017
	- Vatten och avlopp	1 479 671	1 380 240
	- Sophämtning	865 663	686 353
	Bevakning	783 542	704 248
	Övriga avgifter	1 536 385	1 537 040
	Förvaltningsarvoden	405 313	258 677
	Personalkostnad (inkl arvoden, utbildning och omkostnader)	997 033	964 578
	Övrig drift	678 609	772 469
	Summa:	**24 158 161**	**21 428 958**

Not 4	Underhåll	2004	2003
	Per underhåll byggnad	1 643 608	3 907 427
	Per underhåll garage	125 000	214 100
	Per underhåll värmesystem	100 819	568 363
	Per underhåll ventilation	777 987	817 340
	Per underhåll va/sanitet	1 676 994	49 572
	Per underhåll hyreslgh/lokaler	97 461	423 606
	Per underhåll övrigt	180 633	593 390
	Avsättning till fond för yttre underhåll	0	1 855 000
	Disposition ur fond för yttre underhåll	0	-6 573 798
	Summa	**4 602 502**	**1 855 000**

Not 5	Avskrivningar	2004	2003
	Byggnader	2 277 504	2 176 502
	Om- och tillbyggnad	120 500	120 500
	Markanläggningar	79 064	79 064
	Inventarier	29 873	15 134
	Summa	**2 506 941**	**2 391 200**

Not 6 Övriga ränteintäkter m m

	2004	2003
Ränteintäkter	227 743	149 318
Övriga finansiella intäkter	166 572	183 960
Summa	**394 315**	**333 278**

Not 7 Räntekostnader m m

	2004	2003
Räntekostnader	4 792 796	5 264 513
Föreningsavgäld	192 500	192 500
Övrigt	890	1 168
Summa	**4 986 186**	**5 458 181**

Not 8 Materiella anläggningskostnader

Byggnader och ombyggnader

Taxeringsvärdet per 2004-12-31 för byggnader var 168.353.000 kr.

	Anskaffnings-värde (kr)	Årets avskrivning (kr)	Avskrivningstid (år)	Ackumulerade avskrivningar (kr)	Bokfört värde (kr)
Byggnader	152 553 100	1 784 384		14 940 671	137 612 429
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	770 151	4 049 842
IT-installation	4 931 189	493 118	10	1 770 974	3 160 215
Summa	**163 744 188**	**2 398 002**		**18 921 702**	**144 822 486**

Avskrivningsplan byggnader:

Annuitetsfaktor: 0.06, Resterande livslängd: 30 år, Avskrivning år (1997+n) = 1 257 921*$(1.06)^n$ kr

Mark och markanläggningar

Taxeringsvärdet per 2004-12-31 för mark var 81.550.000 kr.

	Anskaffnings-värde (kr)	Årets avskrivning (kr)	Avskrivningstid (år)	Ackumulerade avskrivningar (kr)	Bokfört värde (kr)
Nätväggar	1 581 275	79 064	20	1 238 909	342 366
Summa	**1 581 275**	**79 064**		**1 238 909**	**342 366**

Not 9 Inventarier

	Anskaffnings-värde (kr)	Årets avskrivning (kr)	Avskrivningstid (år)	Ackumulerade avskrivningar (kr)	Bokfört värde (kr)
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	0	5	46 200	0
Server m. utrustn.	84 663	0	3	84 663	0
Compaq Evo	17 683	0	3	17 683	0
Bildskärm	5 494	1 831	3	1 831	3 663
Skrivare	12 494	4 165	3	4 165	8 329
UPS	5 819	1 940	3	1 940	3 879
Kopiator/skrivare	80 210	16 042	5	16 042	64 168
Summa:	**373 374**	**29 873**		**314 560**	**80 039**

Not 10 Finansiella anläggningstillgångar

Andelar är upptagna till nominellt värde.

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånebelopp (kr)	Ränta (%)	Ränteändrings-datum
Stadshypotek	14 564 060	6,55	2007-04-30
Stadshypotek	16 743 700,00	3,47	2006-06-01
Föreningssparbanken	13 278 000,00	4,80	2010-01-25
Stadshypotek	1 727 035	4,30	2005-03-01
Stadshypotek	930 729	5,62	2008-10-30
Stadshypotek	972 888	5,62	2008-10-30
Stadshypotek	874 200	5,62	2008-10-30
Stadshypotek	808 400	5,62	2008-10-30
Stadshypotek	817 800	5,62	2008-10-30
Stadshypotek	5 691 300	2,50	Rörlig
Stadshypotek	1 846 607	4,30	2005-03-01
Stadshypotek	7 482 913	4,30	2005-03-01
Föreningssparbanken	9 480 400	4,91	2009-04-15
Föreningssparbanken	8 140 700	4,91	2009-04-15
Nordea hypotek	5 609 092	2,64	Rörlig
Stadshypotek	2 813 487	4,30	2005-03-01
Stadshypotek	12 850 000	2,60	Rörlig
Stadshypotek	2 000 000	6,34	2007-04-30
Sopsug	164 337	0,00	-
	106 795 648		
Avgår:			
Kortfristig skuld	-647 848		
	106 147 800		

Not 12 Leverantörsskulder

Leverantörsskulder		825 516
Varav de fem största är:		
Fortum Markets AB	275 210	
ISS Facility Service AB	187 377	
Jarl Magnusson AB	109 350	
Stockholm vatten AB	107 710	
Ragnsells AB	106 064	
Summa:		**825 516**

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen arbetsgivaravgift		13 149
Upplupna räntor (fastighetslån)		670 709
Upplupna semesterlöner anställda		12 741
Övriga upplupna kostnader		2 685 373
Varav de fem största är:		
Entema	887 500	
Fortum Markets AB	757 032	
Bo Hertzberg Byggare AB	587 500	
Ecuro AB	137 310	
Carl Lamm AB	80 210	
Summa:		**3 381 972**

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Tomträttsavgäld	600 590
ISS	220 084
Kabel tv	132 308
Securitas	64 848
Övriga kortfristiga fordringar	2 119
Summa:	**1 019 949**

Not 15 Övriga skulder

Förutbetalda avgifter och hyror	2 812 879
Depositioner	13 500
Personalens källskatt	12 325
Löneskatt pensioner	7 344
Övriga skulder	40 435
Summa:	**2 886 483**

Not 16 Förändring av eget kapital

	Årets förändring	
Inbetalda insatser	79 919	23 918 750
Upplåtelseavgifter	1 305 081	21 297 515
Dispositionsfond	-45 891	858 180
Fond för yttre underhåll	0	3 714 455
Årets resultat	-930 659	-976 549
Summa:	**408 451**	**48 812 351**

Kista 2005-05-03

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

(Sigurd Eliasson)	(Leif Simmons)
(Carl-Gustaf Svensson)	(Ulla Sjöberg)
(Lars Hörnesten)	(Lennart Lund)
(Bela Johansson)	(Anders Olsson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2005-05-09

(~~Georghe Sterpu)~~ (INGER ANDERSSON)	(Lars-Göran Petersson)
Av föreningen vald revisor	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 2004-01-01 - 2004-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

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

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

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

Stockholm den 9/5 2005

Inger Andersson

~~George Sterpu~~ INGER ANDERSSON
Av föreningen vald revisor

Lars-Göran Petersson
BoRevision AB

3 Inlämnade motioner och frågor

3.1 Hantering av störningsproblem

Inlämnare: Barbro Spaak

Förslag till att störningsproblemen på de första två instanserna bör handhas av kontorspersonalen, för snabbare hantering och eftersom de har god kännedom om de boende. Om störningen inte upphör, att styrelsen då tar beslut om juridisk hjälp.

Styrelsens svar:

Tyvärr så händer det att medlemmar blir störda av någon eller någonting. Ibland är det en annan medlem eller boende som stör, ibland är det något problem i själva fastigheten och ibland är det någon/ något utomstående som stör. Det kan t.o.m vara så att den som lämnat in störningsanmälan faktiskt är den som stör genom att lämna in felaktig störningsanmälan. Varje enskilt fall är unikt och måste behandlas som sådant. Att skicka ut brev till boende per automatik är direkt olämpligt. Vi måste ju först klargöra om det ligger någon substans i störningsanmälan och om det är troligt att det faktiskt är den utpekade medlemmen/boende som stör.

Som exempel kan nämnas att vi har haft fall där det rört sig om mekaniska installationer i fastigheten som under vissa driftsförhållanden låtit som om någon knackar i väggen. Det behöver inte vara grannen som knackar i väggen bara för att det låter som det! Att föreningen måste handha störningsanmälan är självklart och ingår i föreningens normala drift. Varje år väljer föreningens medlemmar en styrelse för att just sköta föreningens drift. Hur styrelsen väljer att lägga upp handhavandet borde vara upp till den vid tillfället valda styrelsen. Till exempel så finns det ingenting som ens säger att föreningen ska ha eller skicka ut tre olika nivåer av störningsbrev, utan det handlar istället om hur man i varje enskilt fall ska gå till väga för att störningen ska upphöra på snabbast och enklast möjliga sätt.

Detta förslag leder till en stelbent hantering av störningsärenden och förutsätter att föreningen ska använda sig av störningsbrev om tre instanser i alla ärenden. Dessutom förutsätts att det på föreningskontoret finns tillgängliga resurser för att utföra arbetet. Om motionen bifalles så bakbinder man inte bara den valda styrelsen i dess möjlighet att agera, utan man riskerar också att föreningen måste anställa ytterligare personal för att hantera denna uppgift.

Styrelsen yrkar på avslag för motionen.

3.2 Översyn av föreningens räntekostnader.

Inlämnare: Barbro Spaak

Den ekonomiansvarig i styrelsen behöver se över lånen och förhandla fram bättre räntevillkor, före extra årsstämman fick dåvarande ekonomiansvarig i styrelsen vetskap om, att detta var möjligt och att föreningen kunde minska sina räntekostnader med 638 000 kr/år.

Styrelsens svar:

Tyvärr var endast räntebesparingen med i dåvarande ekonomiansvariges beräkningar. Kostnaderna för förtidsinlösen av lånen var ej medtagna. Dessa kostnader för förtidsinlösen av föreningens lån kommer med stor marginal att överstiga räntebesparingen.Styrelsen arbetar fortlöpande med översyn av föreningens låneportfölj och därtill hörande räntevillkor. I Porkalen nr 1, 2005, under rubriken ”Ordföranden har ordet”, ges information om hur styrelsen har agerat när det gäller lån med förfallodag 2005-03-01 och att dessa nu har placerats med rörlig ränta, f n 2,42%. Styrelsen har även undersökt möjligheten

att förtidsinlösa lån hos Stadshypotek med förfallodatum 2007-04-30 och då beslutat att inte göra någon förtidsinlösen eftersom kostnaderna för detta var så höga att dessa översteg möjliga vinster. För exempelvis ett lån på 14,5 Mkr hos Stadshypotek med förfallodatum 2007-04-30 och nuvarande fast ränta 6,55%, skulle föreningen behöva betala 16 Mkr vid inlösen.

Styrelsen anser därmed frågan besvarad.

3.3 Natur och grönområden i föreningen

Inlämnare: Barbro Spaak

Styrelsen borde ha en kontaktman på kommunen som ansvarar för att grönområdet, gräsmattor och planteringar mellan samtliga fastigheter sköts regelbundet, eftersom det är deras mark. Det behöver anläggas nya gräsmattor, krattas, sopas på gångstigar i grönområdet, byta ut trasiga lampor, rätta till kantstenar vid skola mm mm.

Styrelsens svar:

Kommunens markansvarige, Roger Örneholm har med förvåning tagit emot kritiken om misskötsel av kommunens mark inom vårt område. Efter överenskommelse mellan honom och föreningens markansvarige har bestämts om framtida samarbete. Eventuella klagomål eller önskemål kan lämnas till föreningskontoret. Alla kan också kontakta Roger Örneholm själva. Han har dessutom påpekat att alla kommunens invånare kunde bidra med insatser under av kommunen anordnade städdagar under veckorna 14-16 som styrelsen skrivit om i Porkalen nr 1, 2005.

Styrelsen anser därmed frågan besvarad.

3.4 Trafik på Sibeliusgången.

Inlämnare: Barbro Spaak

Den ihärdiga trafiken på Sibeliusgången är under all kritik, snart händer det som inte får hända, en olycka, detta har jag påpekat tidigare, men inte fått något svar av Er. Vad kommer det sig att det finns bommar vid Porkalagatan, Kaskögatan och Sveaborgsgatan och inte på Sibeliusgången? Det finns många billiga och enkla lösningar för hastighetsbegränsning och farthinder. Uttryckningsfordon, Taxi, anlitade entreprenörer samt in- och utflyttningar ska vara tillåtet, men hålla låga hastigheter. Så länge inga åtgärder vidtagits i ärendet kan man inte klaga på bilisterna som åker där, för det ligger på styrelsens ansvarsområde, att se till att förhindra denna olägenhet!

Styrelsens svar:

Svaret finns delvis i Porkalen nummer 4 för 2004. Det är kommunen som i samband med de pågående arbetena försöker sätta stopp för trafiken på hela Sibeliusgången i form av bommar och betongpelare på flera olika ställen. Styrelsen har 2003 i remissvar till ytterstadssatsningen gått med på den nu pågående renoveringen av Sibeliusgången under förutsättning att man löser problemet med trafiken på båda sidor av Sibeliusgången, t.o.m. gårdssidan. Men det har visat sig att gårdssidan av Sibelius inte omfattas av ombyggnaden som skulle förändra genomfartstrafiken och detta påpekades för ansvarige byggledare på gatu- och fastighetskontoret.

Det pågår f n förhandlingar om gemensam upprustning av ”entrén till föreningen” hörnet Sibeliusgången och Sveaborsgatan med en slutlig lösning på trafikproblemet som huvudändamål. Men enligt den senaste informationen från gatu- och fastighetskontoret vågar inte ens kommunen stänga för

all trafik mest p.g.a. tillgängligheten för färdtjänsten och taxi. Kommunen har däremot ordnat att polisen och bevakningsföretag oftare än hittills skall bevaka trafiken i vårt område.

Eftersträvan är ändå att hitta en lösning som skulle kunna accepteras av alla våra medlemmar. Det finns nämligen önskemål från vissa av våra medlemmar att ta bort alla bommar så att tillgängligheten blir bättre. Vid infarten från Sveaborgsgatan finns det tydligt angivet att motordriven fordonstrafik, utan tillstånd, är förbjuden. Motionären kan knappast mena att styrelsen skall vara ansvarig för att enskilda bilister bryter mot lagen mot förbjuden trafik. Styrelsen kan knappast tilldelas polisens befogenheter.

Några av de olika alternativ som finns att ta ställning till är:

1) ta bort alla bommar
2) sätta in en bom vid Sveaborgsgatan
3) förlita sig på medlemmarnas goda omdöme att trafikera våra gångstigar med sunt förnuft

Styrelsen återkommer med mer info då renoveringen av Sibeliusgången är avslutad och förslag till utformning av ”entrén till föreningen” är klara.

Styrelsen anser därmed frågan besvarad.

3.5 Föreningens konsultuppdrag

Inlämnare: Barbro Spaak

Styrelsen bör se över konsultuppdragen, eftersom det finns en möjlighet att kunna anlita som t.ex Fastighetsägar föreningen och på så vis kunna få alla uppdrag under samma tak och säkert bättre service, istället för att sprida på ”udda” konsulter som kostar mängder med pengar.

Styrelsens svar:

Vad motionslämnaren menar med ”udda” konsulter är oklart. Att vi skulle få bättre service till lägre kostnad genom att alltid anlita samma firma är långt ifrån säkert. Föreningen anlitar olika konsulter för olika ändamål. Målet är att ta in expertkunskap inom dom områden där det behövs. Att få tag i rätt person för jobbet är viktigt för att föreningen ska få ut det vi vill ha.

T.ex. så anlitar vi konsulter i form av försäkringsjurister (en försäkringsjurist är en jurist som specialiserat sig på just försäkringar) när vi ska analysera försäkringsofferter eller hantera andra försäkringsärenden. Ett annat exempel är besiktningar. Vartefter tvättstugorna blir färdigrenoverade så hyr vi in konsulter i form av besiktningsmän för att besiktiga att renoveringen är utförd korrekt och enligt avtal. I fallet med tvättstugorna så rör det sig om flera olika besiktningsmän, bl.a. en som besiktigar själva byggnationen, en annan för att besiktiga elinstallationen, osv. För varje område så tar vi in konsulter som är specialiserade på det området. Om vi ska besiktiga en lokal eller lägenhet där vi tror att det finns ohyra eller liknande så hyr vi besiktningsmän som kan det området, exempelvis från Anticimex eller Carl Bro Barab.
Att upphandla konsulter ingår i föreningens normala drift. Vilken kompetens och typ av konsult som behövs i varje enskilt fall skiljer från fall till fall. Enskilda firmor som t.ex. Fastighetsägarföreningen har helt enkelt inte all kunskap under ”samma tak”. Att styrelsen som ett led i föreningens normala drift ser över de konsultavtal som finns är självklart. Som kuriosa kan nämnas att det var Fastighets-

ägarföreningen som hänvisade oss till (och rekommenderade!) en av de konsulter vi anlitar i samband med driftoptimeringen och tvättstugerenoveringen. Just på grund av att Fastighetsägarföreningen själva saknade den kompetensen.

Styrelsen anser därmed frågan besvarad.

3.6 Entre 40-42.

Inlämnare: Barbro Spaak

Entrepartierna krosskadade, kakel saknas på väggen. Mattan ej skakad på länge, golvet torkas runt omkring mattan.

Styrelsens svar:

Skadade entréer och anmärkningar på städningen felanmäls till föreningskontoret på sedvanligt vis.

Styrelsen anser därmed frågan besvarad.

3.7 Föreningens mark.

Inlämnare: Barbro Spaak

Kantstenarna ligger huller om buller och saknas på vissa ställen.

Styrelsens svar:

Omläggning av kantsten är tämligen dyrbar och bör utföras i samband med omläggning av bl.a. asfalt eller rabatter. Detta arbete är enligt underhållsplanen planerat för år 2007 eller i samband med utbyte av tätskikt på gårdarna mellan höghusen. Däremot så finns det ingen anledning att låta lösa kantstenar ligga och skräpa. Dessa har alltid plockats och plockas fortfarande bort av markpersonalen som samlar dem på olika platser och forslar bort stenarna vid lämpligt tillfälle.

Styrelsen anser därmed frågan besvarad.

3.8 Porkalafaret

Inlämnare: Barbro Spaak

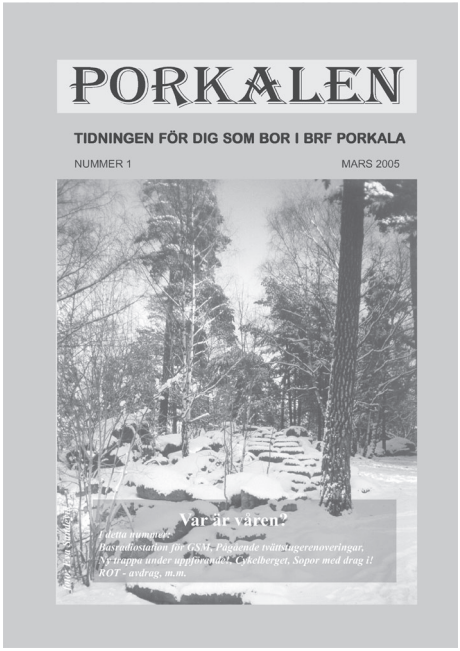
Det är bedrövligt att inget görs åt Porkalafarets genomfart för allmänheten! Inbrott på inbrott pga att Porkalafaret står vidöppet! Det går inte att skylla på att styrelsen inte vet hur det ska blir med nedre Sibeliusgången längre, när det gäller varutransporter mm. Svenska Bostäder har ett väl fungerande system där affärsidkarna blir uppringda och kan öppna när varutransporten anländer. De boende har en kod att slå in för att komma till sin garageplats. I Porkalafaret kan vem som helst komma in i och jag har själv haft inbrott i min bilbur med diverse dyra skador. Porkalafaret användes som flyktväg när värdetransportrånet ägde rum i januari, detta har jag fått från en källa hos polisen i Kista i samband med inbrottet i min bilbur, vilket rykte ger inte detta föreningen?

Styrelsens svar: Se styrelsen svar till motionen ”3.4 Porkalafaret” sid 40-41.

Styrelsen anser därmed frågan besvarad.

3.9 Föreningens hemsida och Porkalen.

Inlämnare: Barbro Spaak



Vart tog Porkalen för mars vägen, som skulle ges ut den 6:e mars enligt december numret? Hemsidan kan läggas ner för inget har hänt sedan oktober, ordförande sa att de skulle köpa in ett program så de kunde behärska hemsidan….vad är det som händer? Vad behandlas på styrelsemötena egentligen.

Styrelsens svar:

Det kan bara glädja redaktören och hela styrelsen att efterfrågan och uppskattningen av Porkalen är så stor att ni verkligen saknar den på ett visst bestämt datum. Dock är det så att det datumet som anges på sidan två i Porkalen är datum för manusstopp då alla bidrag till nästkommande nummer skall vara inlämnade för att komma med. Efter manusstopp återstår det nämligen en hel del arbete innan Porkalen kan delas ut till föreningens medlemmar.

Vad det gäller föreningens hemsida så har vi under vintern och våren jobbat med en större uppdatering. Tyvärr så har det varit avbräck i arbetet p.g.a. sjukdom. Den bedömning som gjordes var att jobbet med hemsidan kunde anstå tills personen tillfrisknat. Arbetet med hemsidan har dock återupptagits och vi hoppas att den nya hemsidan ska vara klar lagom tills ni läser detta.

Det som behandlas på föreningens styrelsemöten är ärenden som är av vikt för föreningen och som faller inom ramen för styrelsens ansvar och åtagande. T.ex. upphandling av tvättstugerenovering, reparation av Kasköcäcket, godkännande av nya medlemmar, årsredovisning, etc. Varje styrelsemöte och beslut protokollförs precis som i vilken annan förening som helst.

Styrelsen anser därmed frågan besvarad.

3.10 Information

Inlämnare: Hans Ternheden

I Informationer
2005. Hittills inga, sedan dec 04.
Porkalen 4 ggr/år är det minsta man kan önska sig, förutom årsberättelsen.
I.o.m. hyresgästföreningen ger mer info.
De har ofta fler vice vårdar som kan ge info när man frågar dem.

Styrelsens svar:

Porkalen skall ge medlemmarna information om vad som händer i vår förening. Vi försöker ta med så mycket info som möjligt i varje nummer. Det är ingen information som inte meddelas eller faller bort om det går olika lång tid mellan utgivningen av olika nummer. Styrelsen anser inte att problemet ligger vid oregelbunden utgivning, utan i att inte alla våra medlemmar är så flitiga läsare av Porkalen som motionsskrivaren.

Styrelsen anser därmed frågan besvarad.

3.11 Anslagstavla

Inlämnare: Hans Ternheden

2. Anslagstavla

Mars 06 - 03 skrev styrelsen att då hus 14-18 ancänder K-entren fick vi nycklar dit. Då vore det lämpligt att meddelanden också sattes upp där
Det har funnits anstagstavla tidigare
I år har jag missat telefonkatalogerna, sista dag för motioner, intresseanmälan om husombud.
Har man rullstol, eller rollator är det svårt att forsera trappstegen. Många parkerar på utfarten.

Styrelsens svar:

Med tanke på att någon av våra medlemmar skulle kunna missa föreningens information samt det faktum att många endast använder sig av K-planet på väg in och ut, föreslår styrelsen till stämman att bifalla motionärens yrkande att sätta upp en anslagstavla vid ingången på K-planet i alla höghus. Eniro distribuerar telefonkatalogerna utan någon som helst inblandning från föreningen. Motionären missade inte, trots all obehag, sista dagen för inlämnande av motioner. Annars skulle de inte varit besvarade. Har man rullstol eller rullator skall man helst inte använda sig av trappor och göra det i så fall helt på egen risk. Styrelsen välkomnar gärna motionären som stugvärd i hans hus. Parkerings- och trafikproblem har besvarats i en motion inlämnad av en annan motionär.

Styrelsen yrkar på bifall för motionen.

3.12 Tvättstugan

Inlämnare: Hans Ternheden

3. Sep. 04 träffade V.O John Johnsen
anmärkte följande, som skulle åtgärds
enligt honom.

A. Tvättstugan. tvättmedel i maskinen.
gör ej att rengöra med diskborstarna, går ej
att spola. Vid helt rena nya byxor, endast
vatten. Vattnet som kommer ut droddar.
Vanlig tvätt, 2 skölj:ningar, lukt finns kvar.
Låsen: ingen kontroll vem som äger dem.
Har de flyttat? Sitter på ej befintliga
dagar.
Många använder ej lås över huvud taget
2 ggr har tvätt stolits. 1 g. har vi fått
låset till torkrummet fått klippen upp av
o. värd.
Blev lovad att tvättstugan 44-46 skulle åt
gärdas 05.

Styrelsens svar:

Tvättstugerenoveringarna i föreningen följer en underhållsplan. Detta innebär bland annat nya tvättmaskiner, ett nytt elektroniskt bokningssystem samt att tvättstugorna alltid är låsta för alla utom den som har bokat ett tvättpass. Fel i tvättstugorna skall som vanligt anmälas till föreningskontoret.

Styrelsen anser därmed frågan besvarad.

3.13 Cykelrum

Inlämnare: Hans Ternheden

B. Cykelrum.
Nu kan jag med svårighet få ut min
cykel, om den är hel då. Sist var en
barncykel fast låst vid hjälet.
Ett familje garage vore något att önska
sig. En viss avgift kunde det vara värt.

Styrelsens svar:

Motionären kunde få svar i det senaste numret av Porkalen. Styrelsen eftersträvar att det skall finnas ett cykelrum med gott om platser i varje hus och alla medlemmar uppmanades att rensa i cykelberget. Att aktiva cykelrumsanvändare skall ha tillgång till plats i cykelrum anser styrelsen som en självklarhet som inte skall beläggas med någon avgift. Begreppet familjegarage är inte närmare definierat av motionären och styrelsen kan inte ta ställning till begäran.

Styrelsen yrkar på avslag för motionen.

3.14 Nödutgång

Inlämnare: Hans Ternheden

Nödutgång
29/10 - 04. Vid rivning av trappen
blockerades nödutgången.
Det gicka ej att komma ut ej heller att
gå tillbaka
Alla som bott på hotell blir informerade
att om man lämnar rummet vid brand,
ta med nyckeln, man kanske behöver återvänd.
Här blir man inlåst och kan ej komma i
kontakt med någon.
Kan ej vara tillåtet att ha det så
Tänk på Göteborg

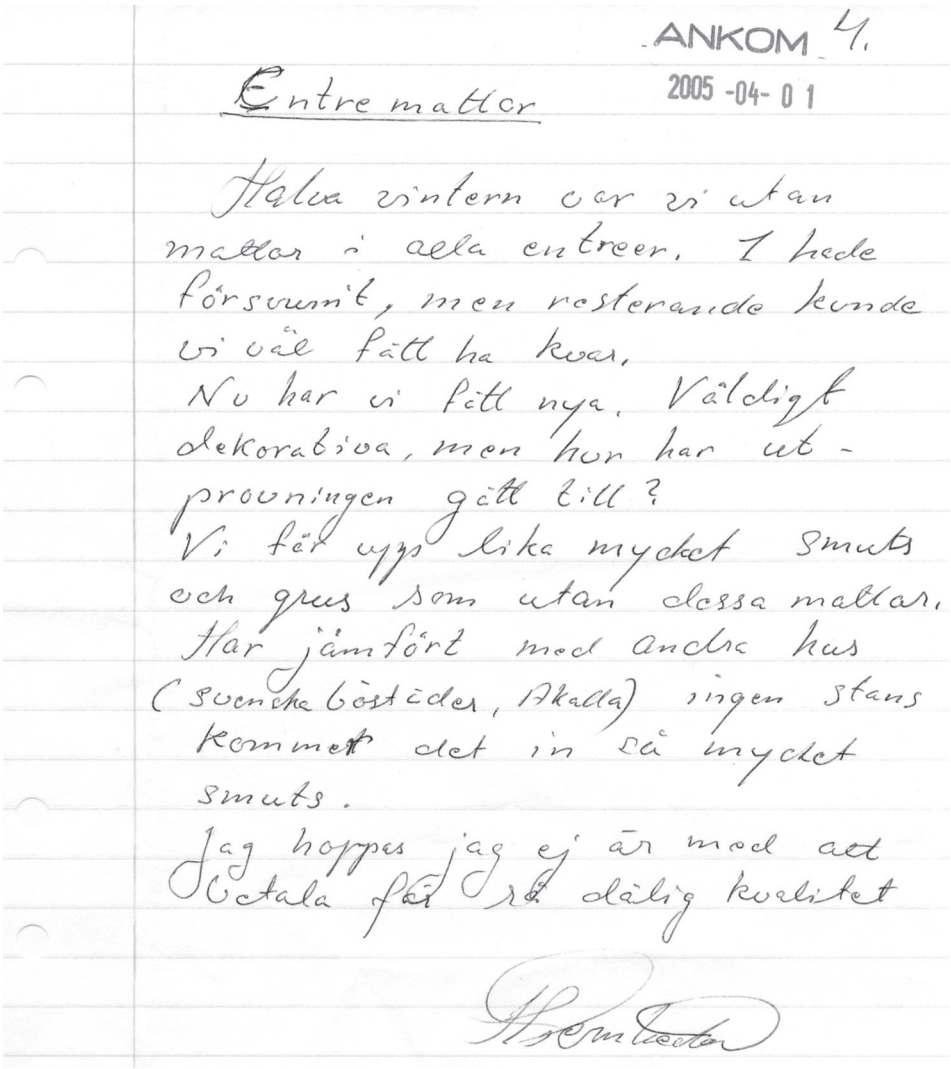
Styrelsens svar:

Då kommunen rev trappan vid Sibeliusgången blockerades några nödutgångar ifrån Porkalafaret. När föreningen blev uppmärksammad på detta så varskoddes kommunen omgående, varvid problemet raskt åtgärdades. Det är givetvis inte tillåtet att blockera nödutgångar och det kan tyckas att kommunen borde ha rutiner för att se till att det inte händer på byggarbetsplatser som drivs i deras regi.

Styrelsen anser därmed frågan besvarad.

3.15 Entrémattor

Inlämnare: Hans Ternheden



ANKOM 4.
2005 -04- 01

Entrematter

Halva vintern var vi utan mattor i alla entreer. I hade försvunnit, men resterande kunde vi väl fått ha kvar.
Nu har vi fått nya. Väldigt dekorativa, men hur har utprovningen gått till?
Vi får upp lika mycket smuts och grus som utan dessa mattar.
Har jämfört med andra hus (Svenska bostäder, Akalla) ingen stans kommer det in så mycket smuts.
Jag hoppas jag ej är med att betala för så dålig kvalitet

Styrelsens svar:

Under förra vintern/våren (2003/2004) försågs samtliga entréer i föreningens fem höghus med särskilda entrémattor (placerade inför de ordinarie skrapmattorna). Det övergripande målet var att minska nedsmutsningen och underlätta städningen.

Under testperioden erhölls mycket positiva omdömen från såväl boende som städpersonal. Då även utvärderingen efter testperiodens slut visade att det övergripande målen uppnåddes beslöts att upphandling av entrémattor skulle göras. Efter offertutvärdering beslöt styrelsen teckna hyravtal med ISS. ISS hyr ut ett mycket stort antal mattor, av samma typ som de föreningen hyr, till bostadsfastigheter, företag, skolor m.m. Det enda som är unikt med föreningens mattor är logotypen.

För ytterligare information se Porkalen nr 1 2004, sid 5 samt Porkalen nr 3 2004, sid 14.

Noteras skall även att den gångna snörika och utdragna vintern medförde även att onormalt mycket sand både spreds ut och drogs in i fastigheterna. I den fastighet motionären bor i stals dessutom tyvärr

inte en utan två entrémattor, en under testperioden och en under den gångna vintern, varför denna fastighet tyvärr haft längre perioder med färre mattor utplacerade. (För mer detaljer se Porkalen nr 1 2005, sid 13.)

Styrelsen anser därmed frågan besvarad.

3.16 Snygga till skyltfönster på Sibeliusgången

Inlämnare: Göran Ritzén

Hej! Nu när vi får så
fint på Sibeliusgången,
så tycker jag att vi
snyggar till alla skylt-
-fönster, m.m. också, så
blir det dubbelt så fint
på föreningens framsida.

M.V.H.

Göran Ritzén.

Styrelsens svar:

Styrelsen delar motionärens förslag att vi skall få det fint efter Sibeliusgången genom att snygga till skyltfönster m.m. Detta är också ett ansvar för de affärsinnehavare som hyr lokaler av föreningen. Styrelsen avser därför att ta upp en diskussion med dessa i syfte att vi skall få det fint.

Styrelsen anser därmed frågan besvarad.

3.17 Porkalafaret

Inlämnare: Mohamed Akhboubouch

Förslag till årsstämman

STHLM 050330
Bil. 2 AU 2005-04-06

Jag Mohamed Akhboubouch som bor ANKOM
Sibeliusgången 48 och som har bilen i 2005 -03- 30
porkalafarets garage vill härmed komma med
en synpunkt. Det är många med mig som tycker
att garaget borde kunna hållas lest och endast
de som har nyckel dvs de som bor i området
skall kunna komma in. (som ~~det~~ andra garage i området)
Det jag menar är de två stora infarterna som
man åker in igenom och den dörr som finns
bredvid infarterna. Jag har pratat med större delen
av de som har bil~~er~~en i garaget och hade även
planerat en namninsamling men då jag såg att Ni
skulle ha möte på torsdag 31/3 så insåg jag att jag
inte skulle hinna. Jag har även pratat med väktare
som brukar köra igenom garaget och de säger
att det dessutom blir billigare med lästa ~~th~~ dörrar än
att behöva betala väktare, de kan ändå inte göra
något åt det som händer där. Jag ser mycket då
jag dagligen passerar garaget, jag brukar ibland
även komma hem sent på natten ~~ibland~~ och ser
jag en hel del skit i garaget. Ungdomar brukar
hänga där, de röker, sprutar ned, vandaliserar.
Ø gör inbrott ibland, de skapar helt enkelt en
otrygg miljö. Ibland brukar jag även se folk som inte
bor i området eller ha sin bil där, vara i garaget
och hålla på med sin bil, som om det vore
rena ~~ver~~ bilverkstaden, det värsta händer framför allt
på helgnätterna. Det skall inte behöva vara otryggt att

~~Passera~~ vistas i garaget och känna sig rädd när man har sin bil där och bor i området.
Jag hoppas att Ni tar åt Er av detta och vidtar åtgärder, för detta är vad vi medlemmar anser vara rätt och jag hoppas Ni förstår oss.

Tack på förhand

Hälsningar.

Styrelsens svar:

Det problem som motionären påpekar, att obehöriga uppehåller sig i Porkalafaret vilket utöver ökad osäkerhet för föreningens medlemmar även kan associeras med inbrott och skadegörelse, är ett reellt dito. Styrelsen instämmer i att det är angeläget att söka finna en lösning som medger legitimt tillträde till Porkalafaret men, i möjligaste mån, förhindrar tillträde för de som ej har i Porkalafaret att göra.

Att genom installation av lås i garageportar och nödutgångar helt eliminera problemet med att obehöriga uppehåller sig i garaget är dock inte en rimlig ansats varför behovet av kompletterande bevakning etc. även framgent föreligger. Det skall även noteras att bevakningsbolaget bevakar föreningen i stort alltså inte endast Porkalafaret. Dessutom bistår de vid olika typer av boendestörningar.

Den nu pågående förändringen av Sibeliusgången och Akalla Centrum som för tillfället har bl.a. som mål att reducera trafiken ovan mark och i större utsträckning utnyttja de båda faren (Sveaborgs- och Porkalafaret). Tyvärr har det redan visat sig att de förändringar som Svenska Bostäder genomfört vad gäller tillträde till Sveaborgsfaret begränsat rörelsefriheten vad gäller utplacering av t.ex. vägbommar. Det är alltså angeläget att söka få en så flexibel lösning som möjligt vilken medger tillträde för boende, varutransporter, lokalhyresgäster, räddningstjänst, taxi m.m. Dessutom bör låsimplementeringen kunna medge en senare utökning till att omfatta ordinära entréer och gemensamhetsutrymmen.

Den förändringen av tillträdet till Sveaborgsfaret som Svenska Bostäder genomfört kommer nogsamt att följas upp av styrelsen inför den fortsatta beredningen av ärendet. Styrelsen kommer att återkomma med information i frågan framöver.

För att reducera busåkning i Porkalafaret, vilken genom att genomfartstrafik är möjlig kan resultera i höga hastigheter, finns sedan tidigare förslag på att dela av Porkalafaret i två delar genom att permanent tillsluta de befintliga branddörrarna med låsbommar. Utöver att genomfart förhindras erhålles högre brandsäkerhet genom aktuell zonindelning. Det skall poängteras att busåkning tyvärr även kan ske av de som legitimt hyr en bilplats i Porkalafaret varför detta förslag skall ses som ett komplement till en installation av låssystem.

Styrelsen anser därmed frågan besvarad.

4 Försäljningsstatistik

I nedan diagram är samtliga försäljningar vid överlåtelser och upplåtelser av lägenheter medtagna. Övriga överlåtelsetyper (arv, gåva etc) är ej inkluderade.

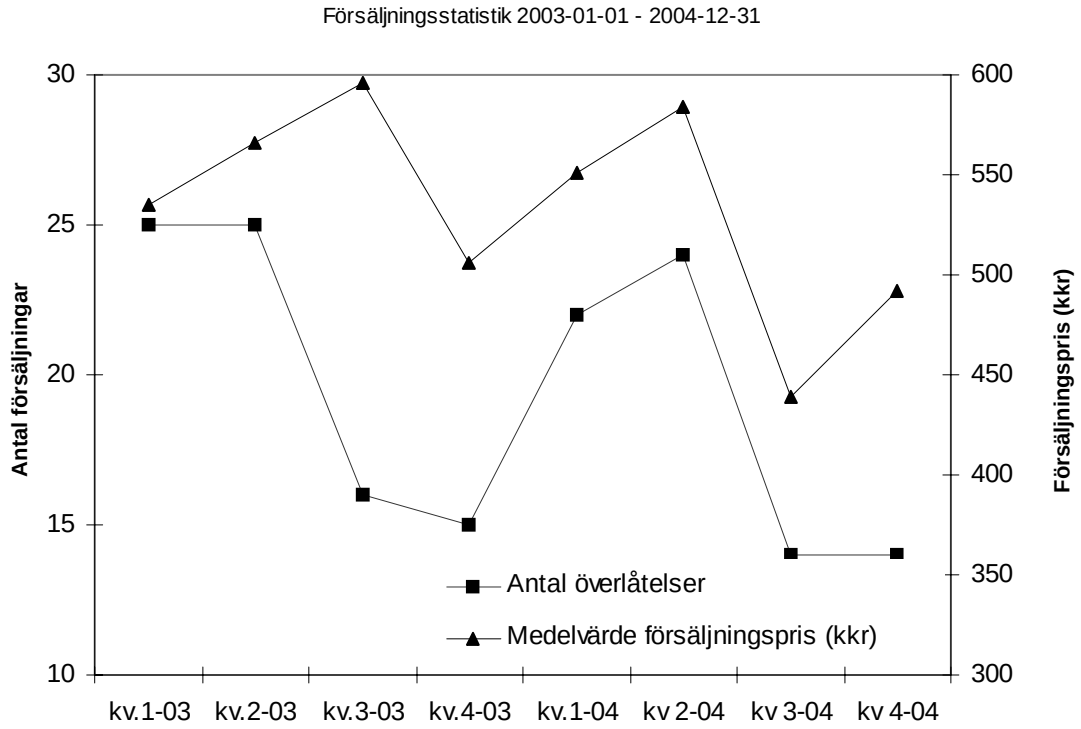


Diagram 1. Medelvärdet för försäljningspriset under perioden 2003-01-01 - 2004-12-31. Prisutvecklingen under tredje kvartalet 2004 var kraftigt negativ men återhämtning kan noteras redan följande kvartal.

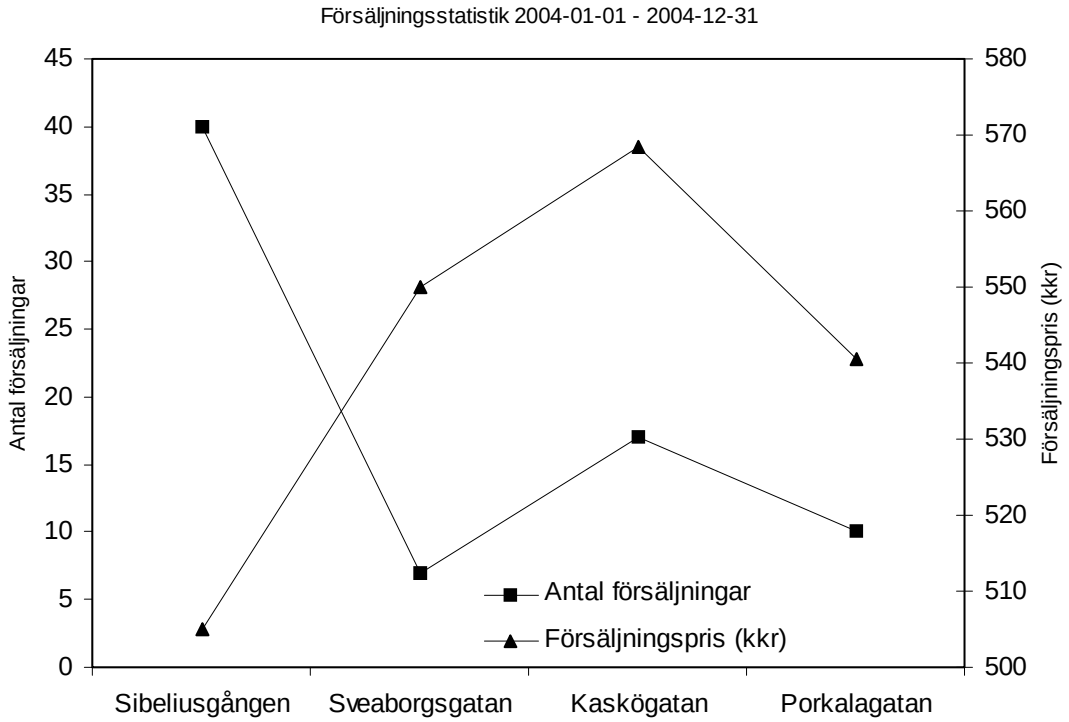


Diagram 2. Det genomsnittliga försäljningspriset för försäljningar, under perioden 2004-01-01 - 2004-12-31, mellan de olika gatorna i föreningen varierar från 505 kkr på Sibeliusgången till 568 kkr på Kaskögatan. Tas hänsyn till lägenhetsytan blir variationen i försäljningspris dock betydligt mindre.

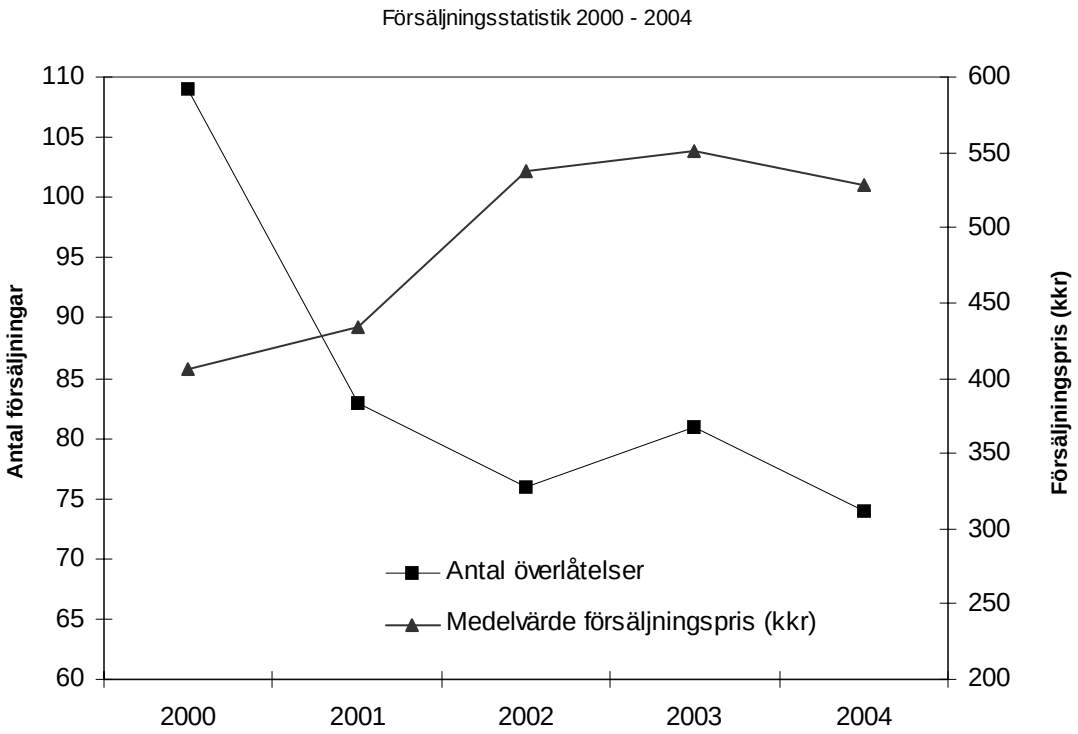


Diagram 3. Studeras en längre tidsperiod framgår dels en positiv prisutveckling (det genomsnittliga försäljningspriset för försäljningar, under perioden 2000 - 2004 ökade med 30 %) och dels det kraftigt förhöjda antalet försäljningar under år 2000.

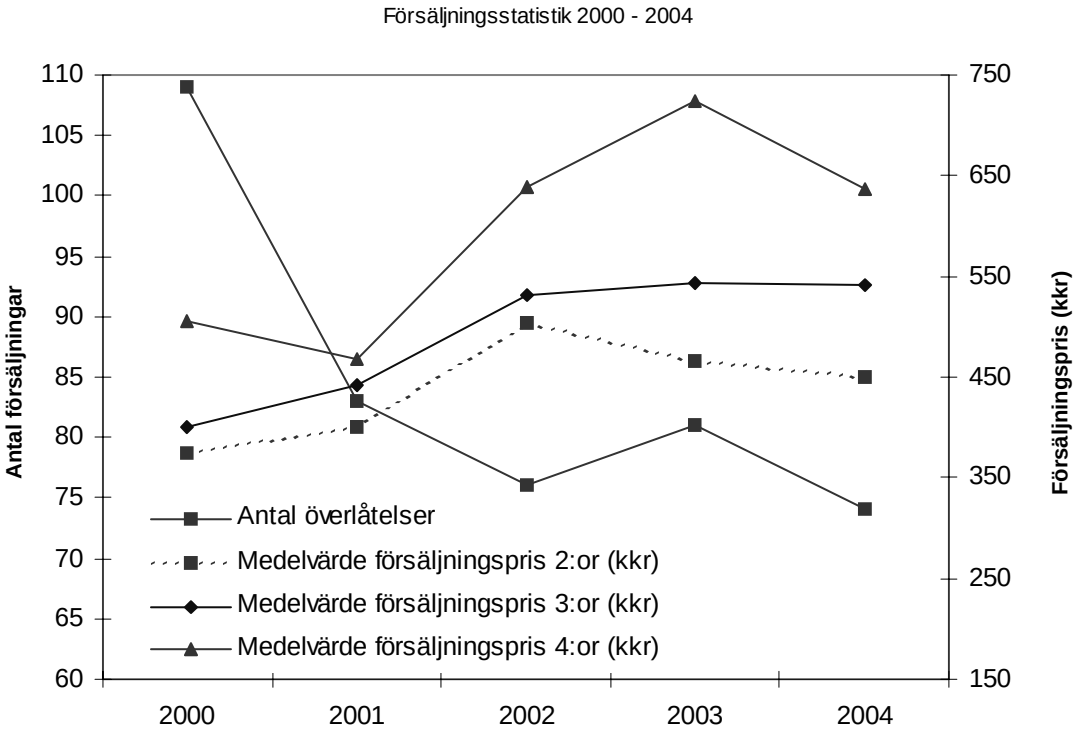
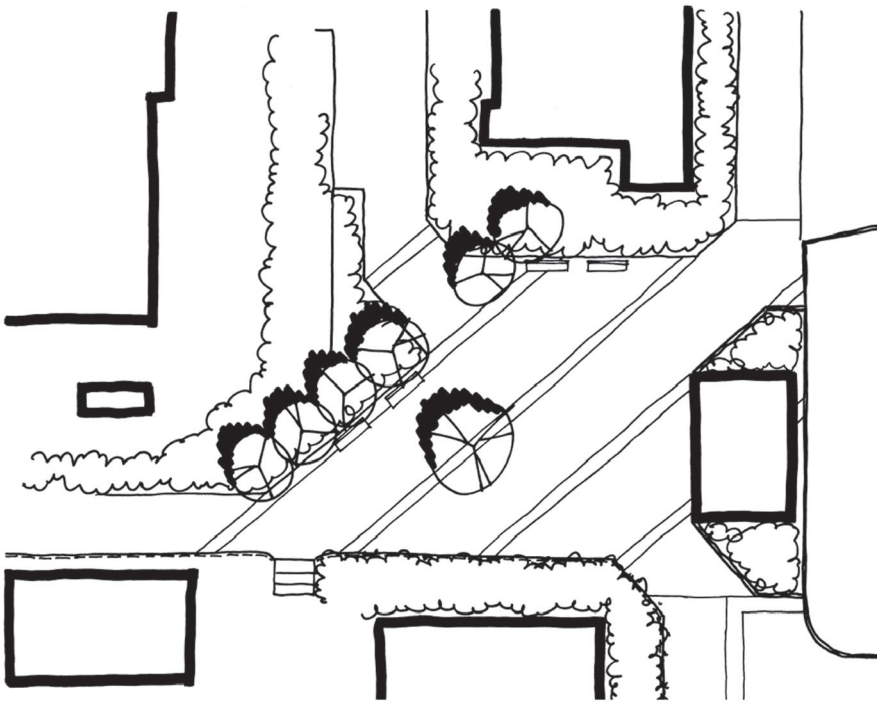


Diagram 4. Prisutvecklingen för två-, tre- resp. fyrarumslägenheter under perioden 2000 - 2004. Den allmänna trenden är likartad. Senaste året har prisskillnaden mellan lägenheter med olika antal rum åter minskat efter kraftiga ökningen mellan 2002 - 2003.

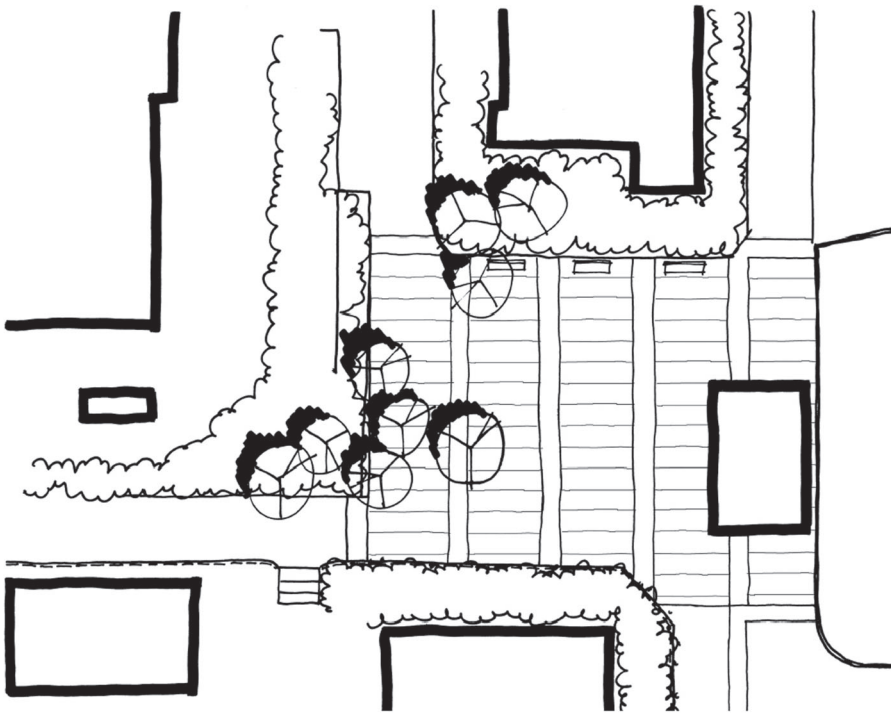
5 Förslag gällande Brf Porkalas nya entré

Styrelsen har låtit Tyréns AB ta fram förslag på en ny entré till Brf Porkala. Målet har bl.a varit att få en mjuk övergång till den nu pågående upprustningen av Akalla Centrum och Sibeliusgången.



Förslag 1

Utformningen är enkel och bygger på en diagonal riktning som bryter mot omkringliggande fasadlinjer. Förslaget möjliggör för enkel gångtrafik i alla riktningar. De smala friser som löper över ytan görs av smågatsten, vilka förekommer längs hela Sibeliusgången. Däremellan läggs betongmarksten av ett mindre format som tål trafik.
Större träd placeras ute på ytan. Sittplatser ordnas längs de sidor som vetter, mot söder.



Förslag 2

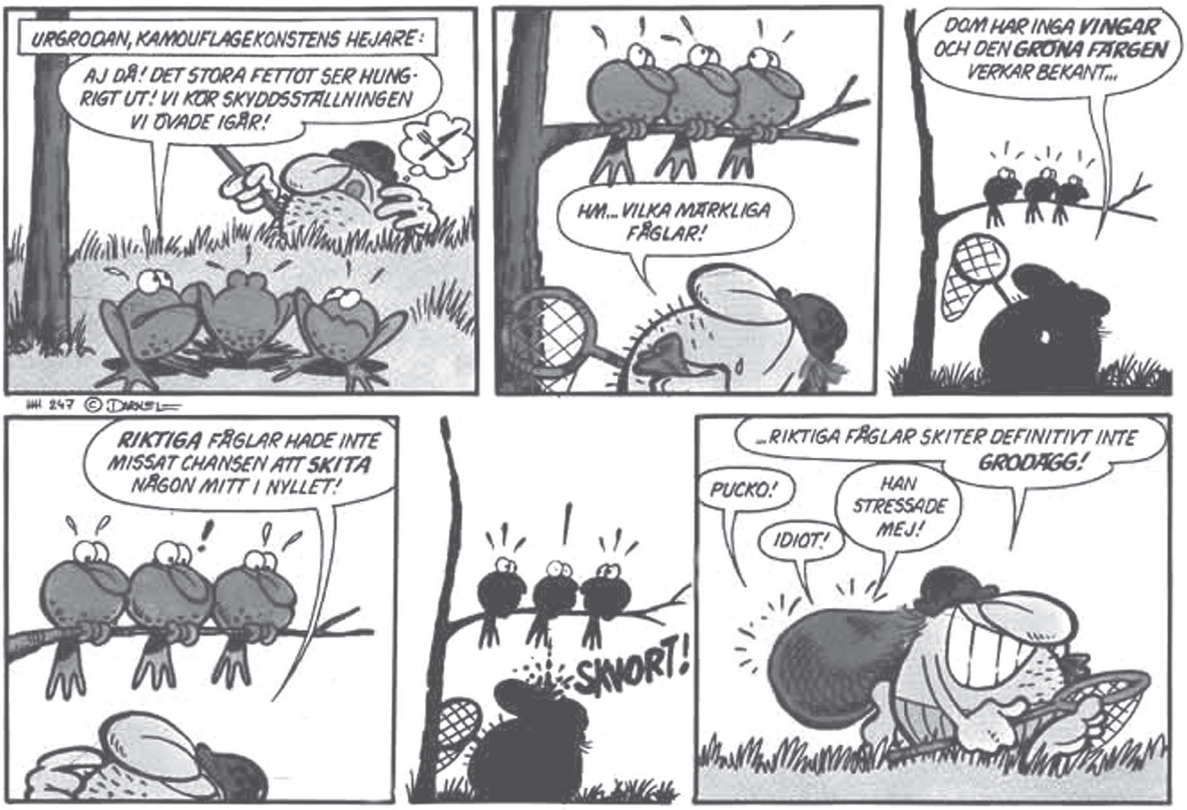
Breda band med smågatsten lägges över hela den öppna ytan. Mellan dessa lägges betongmarksten lika de i förslag 1. Träden är placerade oregelbundet i ytans norra del och binder ihop planteringsytorna de delvis står i.
Rörelserna över torget tillåter gångtrafik över hela ytan, medan fordon styrs av trädens placering.

För båda förslagen gäller att utformningen har anpassats för att rymma ett återvinningshus.

Ytterligare information om ovan två förslag kommer att ges på stämman 2005-06-14 där även omröstning om vilket förslag som skall realiseras hålles.

Styrelsen

Herman Hedning har ordet:



Herman Hedning copyright 1997 Jonas Darnell (jonas@HermanHedning.com); www.hermanhedning.com

(klipp längs linjen eller kopiera sidan)

6 Fullmakt - Årsstämman 2005

PORKALA

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.

Nu har popplarna tagits ner och lämnat plats för en ny entré.

(klipp längs linjen eller kopiera sidan)

Fullmakt

PORKALA

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

7 Ordlista

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

Resultaträkningen:
Visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen haft under året. Intäkter - kostnader = årets överskott. Skulle kostnaderna vara större än intäkterna har man haft ett underskott.
För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord skall årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som man väntar skall uppkomma. I resultaträkningen kan du se om årets avgifter varit fastställda till rätt belopp. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

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

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

Likvida medel:
Kontanter och andra tillgångar som snabbt kan omvandlas till pengar, t ex innestående 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 erlägga avgäld enligt bestämmelse i stadgarna. Avgälden utgår med 2,5 % av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjugoårsperiod. 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 TELEFONnr
Brf Porkala

Föreningskontoret Sibeliusgången 36, E-plan (Gun-Britt och Annette)	**08 - 750 66 30**	Felanmälan, nyckelhantering, överlåtelser, kontrakt, hyres-lokaler, garage- och P-platser.
fax:	**08 - 751 57 71**	
Öppet tid: Mån-Fre: 08-00 - 10.00 Mån: 19.00 - 20.00 *) *) bemannad av styrelserep.		Telefontid: 08.00 - 12.00
Felanmälan	**08 - 750 66 30**	Felanmälan dygnet runt, (Telefonsvarare då föreningskontoret är stängt.)
	08 - 444 06 86	(direktnr. till telefonsvarare)
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.**
Ecuro Fastighets-drift AB	**08 - 29 03 25**	Brådskande fel, vardagar efter kontorstid (efter 14.00).
Felanmälan Hiss	**08 - 618 01 80**	Kone AB (alla hissfel inkl. jour)
Länsparkerings 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).