

PORKALEN

TIDNINGEN FÖR DIG SOM BOR I BRF PORKALA

NUMMER 2

MAJ 2006

Årsredovisning 2005



foto: Arne Eriksson

OBS! Inkluderar kallelse till årsstämman 2006 - 06 - 14

INNEHÅLL:

Kallelse	3
1 Årsredovisning för 2005	4
1.1 Förvaltningsberättelse år 2005	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 Valberedningen	5
1.1.2.5 Ombud till distriktstämman	5
1.1.3 Allmänna händelser och löpande verksamhet	5
1.1.3.1 Extrakostnader efter stöld av nycklar	5
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	8
1.1.3.6 Föreningens hemsida och e-mail	8
1.1.3.7 Stugvärdar	8
1.1.4 Pågående och avslutade projekt	9
1.1.4.1 Radonmätning och efterföljande åtgärder	9
1.1.4.2 Hissrenoveringar	9
1.1.4.3 Jalusier på Sibeliushöjden	9
1.1.4.4 Driftoptimering	10
1.1.4.5 Utbyte av portar/entréer	10
1.1.4.6 Upprustning av tvättstugor	10
1.1.4.7 Byte av ekonomiförvaltare f.o.m. 2005-07-01	11
1.1.5 Ekonomi	12
1.1.5.1 Ekonomiska nyckeltal 1993 - 2005	12
1.1.5.2 Finansiella kostnader	13
1.1.5.3 Kassamedel	13
1.1.5.4 ROT-avdrag	13
1.1.5.5 Höjning av årsavgiften	13
1.1.5.6 Förslag till disponering av årets resultat	14
1.1.5.7 Planerad verksamhet	14
1.2 Resultaträkning	15
1.3 Balansräkning	16
1.4 Kassaflödesanalys	18
1.5 Noter och tilläggsupplysningar	19
2 Revisionsberättelse	28
3 Fastighetslån	29
4 Försäljningsstatistik	30
5 Fullmakt - Årsstämman 2006	33
6 Ordlista	35

Kallelse - Föreningsstämma

Medlemmarna i **HSB:s Brf Porkala** kallas härmed till ordinarie föreningsstämma **onsdagen den 14 juni 2006 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 Anmälda ärenden - Motioner och frågor
- 19 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 2006

Styrelsen

1 Årsredovisning för år 2005

Styrelsen för HSB:s bostadsrättsförening Porkala nr 249 i Stockholm, org.nr. 716417-7987, får härmed avge följande redovisning för verksamheten under räkenskapsåret 2005-01-01 – 2005-12-31.

1.1 Förvaltningsberättelse år 2005

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 m² och en total lokalyta om 2 748 m².

Av föreningens 821 bostadsrättslägenheter upplåts, per 2005-12-31, 796 (795) lägenheter med bostadsrätt, medan resterande 25 (26) är hyresrätter. Under året har 97 (76) lägenhetsöverlåtelser och 1 (2) lägenhetsupplåtelser skett.

Per 2005-12-31 hade föreningen 956 (959) medlemmar förutom HSB Stockholm med dess styrelseledamot och suppleant.

Anm. Värden inom parentes avser räkenskapsåret 2004-01-01 till 2004-12-31.

1.1.2 Föreningens administration

1.1.2.1 Föreningens styrelse

Ordinarie styrelseledamöter fr.o.m. 2005-06-14:

Namn	Kommentar
Sigurd Eliasson	Ordförande, ekonomiansvarig
Carl-Gustaf Svensson	Vice ordförande
Ulla Sjöberg	Ledamot, studieorganisatör
Lennart Lund	Ledamot
Bela Johansson	Ledamot, redaktör Porkalen
Mats Björndahl	Ledamot, sekreterare
Wilhelm Ruuth	Ledamot, avgick 2005-09-21
Lars Hörnsten	Ledamot, utsedd av HSB

Suppleanter fr.o.m. 2005-06-14:

Anna Hanquist	Suppleant 1, avgick 2006-01-01
Georgios Kantenidis	Suppleant 2
Björn Carlsson	Suppleant, utsedd av HSB

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

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

1.1.2.2 Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2005-06-14.

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 17 protokollförda sammanträden.

Styrelsens arbetsutskott har under räkenskapsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Under räkenskapsåret har ytterligare ett antal möten hållits, dels driftmöten med våra förvaltningsentreprenörer (ISS Ecurow 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 tekniska 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 Gun-Britt Brixholt (sammankallande), Marta Granlund samt Jan Olof Jansson.

1.1.2.5 Ombud till distriktsstämman

Föreningens ombud vid distriktsstämman för HSB Stockholms 9:e distrikt har varit Ulla Sjöberg, Carl-Gustaf Svensson, Lennart Lund, Inger Andersson samt Sigurd Eliasson, med suppleanterna Bela Johansson, Wilhelm Ruuth, Mats Björndahl, Anna Hanquist samt Georgios Kantenidis.

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 fördes mellan parterna under 2003 och 2004 via parternas advokater.

I juli 2004 inlämnade entreprenören en stämmingsansökan mot Brf Porkala. Skriftlig och muntlig föreberedelse har ägt rum och parterna har avgivit slutliga bevisuppgifter. Efter att datum bokats för huvudförhandlingar önskade dock motparten att ytterligare en muntlig förberedelse skulle hållas i Nacka Tingsrätt. Denna hölls 2005-06-29 och vid denna förhandling kunde noteras en märkbar förändring i förlikningsviljan hos motparten.

Vid förhandlingen erbjöds ett slutligt förlikningsbud av 1.3 Mkr (slutliga kravet var med räntor etc. ca 2.9 Mkr) och styrelsen beslöt vid sammanträde samma kväll att acceptera lagt förlikningsbud. Förlikningen stadfästes genom dom (2005-07-06, mål T 10688-04) på motpartens begäran. Resultatet av förhandlingarna bedöms som tillfredställande, särskilt beaktat att aktuell skadehändelse endast till mycket liten del täcks av föreningens fastighetsförsäkring.

1.1.3.2 Föreningskontoret

På Sibeliusgången 36, NB, 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 minst 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 STF är Stefan Eriksson.

STF:s roll är bl a att samordna de långsiktiga underhållsarbetena inom föreningen, samt att utgöra styrelsens verkställande representant i samband med genomförande av underhållsarbeten och projekt.

STF utnyttjas vid behov även av föreningskontoret.

Regelbunden avrapportering sker på styrelsemötena.

1.1.3.4 Felanmälan och statistik

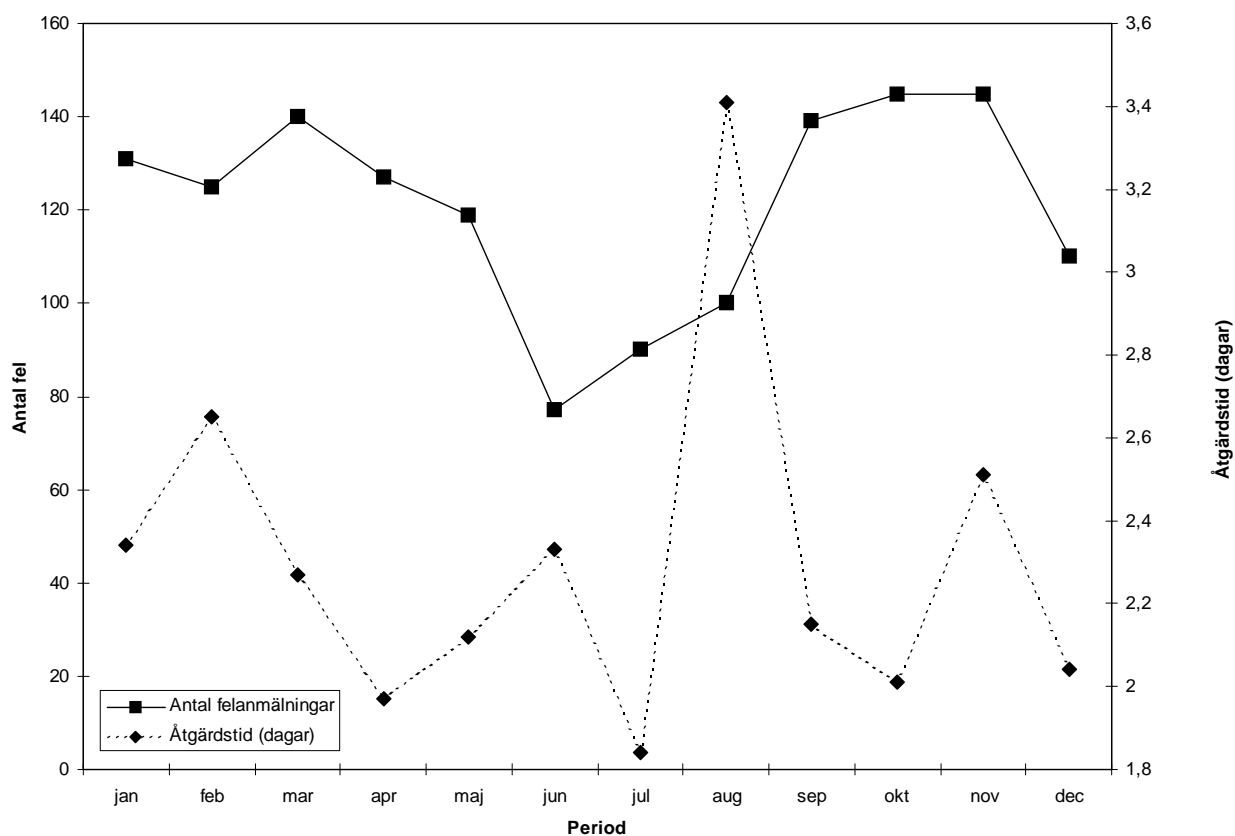
Föreningens felanmälan är öppen dygnet runt. Den är personligt besvarad under vardagar 8.00 – 12.00 samt måndagar 19.00 – 20.00. Under övrig tid finns telefonsvarare. Det är dessutom möjligt att ringa direkt till telefonsvararen för felanmälan. Alla anmälningar skickas vidare till lämplig entreprenör 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.

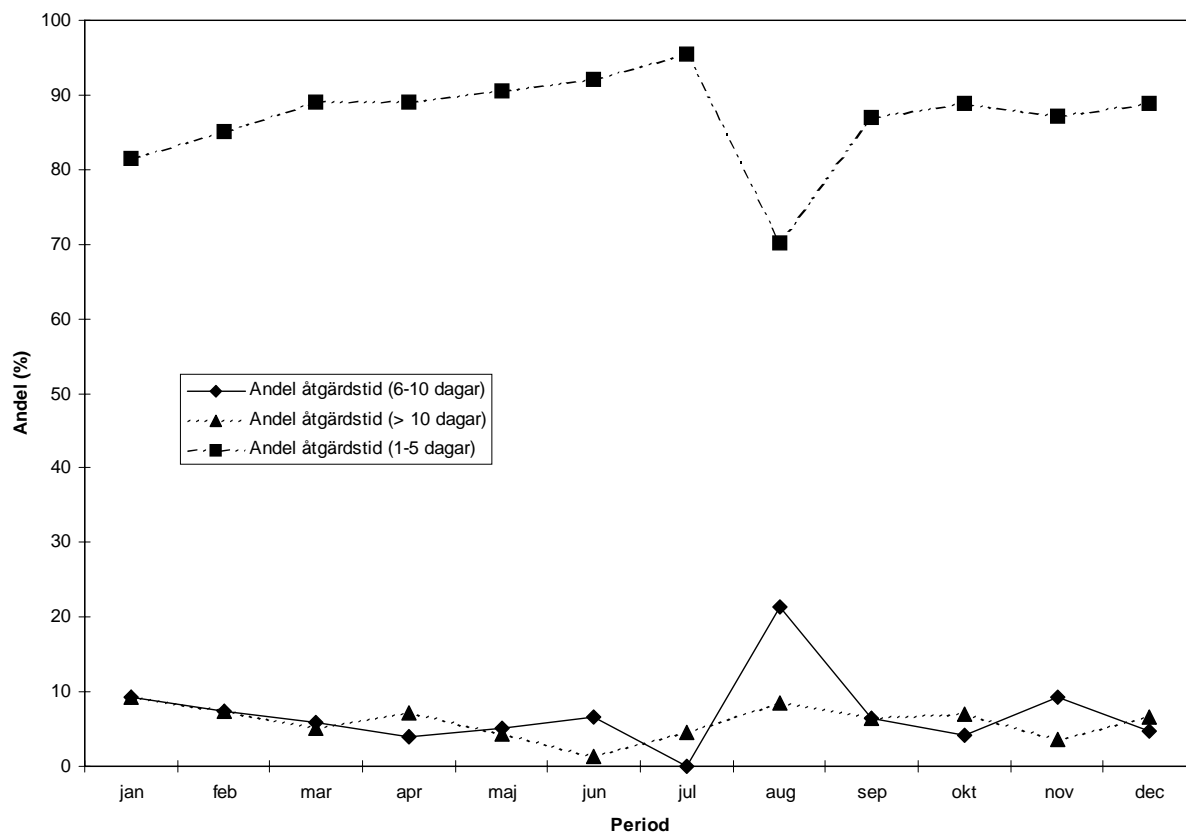
Aktuella användningsområden är t.ex. vid revidering av underhållsplan och uppföljning av förvaltare (ISS Ecuero).

Det är viktigt att alla upptäckta fel och brister felanmäls.

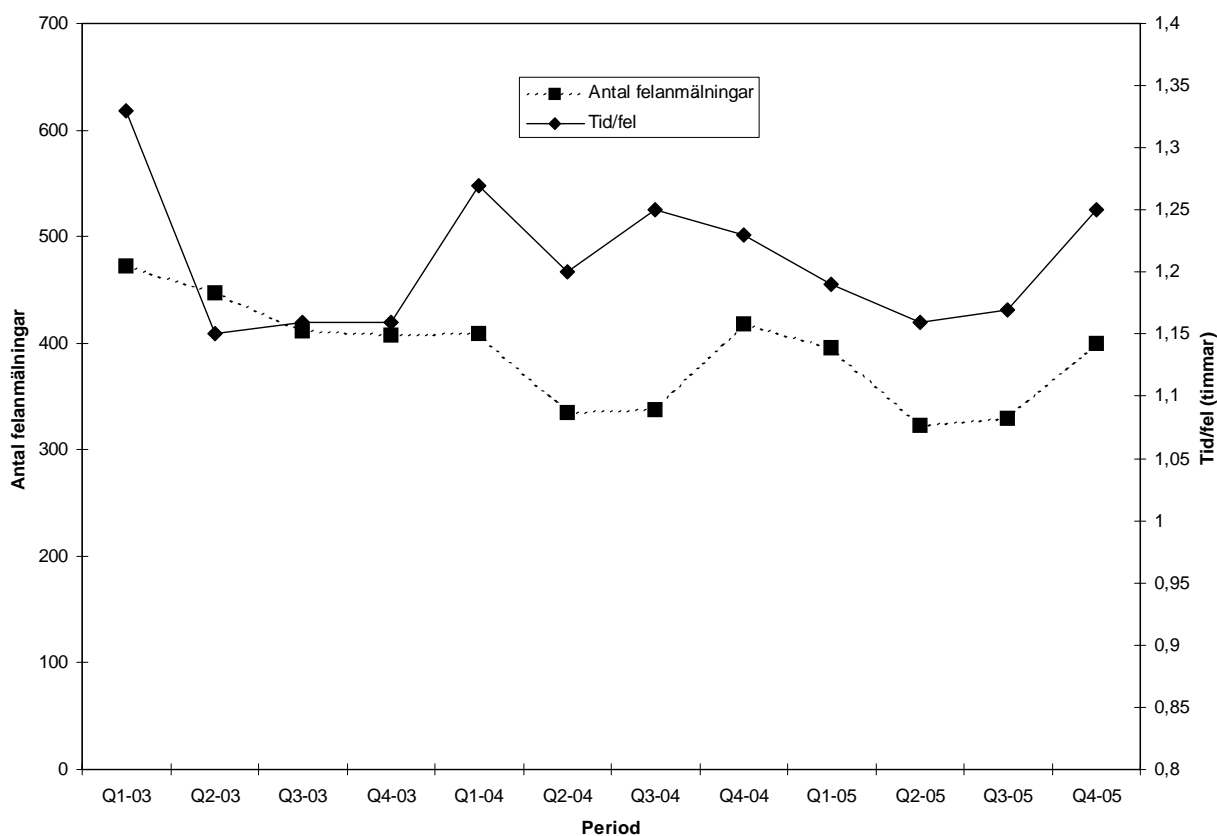
ISS Eucro - Arbetsdagar tills felet är åtgärdat. Fel > 10 arbetsdagar är exkl.



ISS Eucro - Andel fel med avseende på åtgärstid



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



1.1.3.5 Porkalen, medlemstidningen

Under år 2005 utgavs 4 nummer av medlemstidningen Porkalen. Nummer 2005:2 innehöll årsredovisning för 2004. 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.

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 stugvärdsvksamheten.

1.1.4 Pågående och avslutade projekt

1.1.4.1 Radonmätning och efterföljande åtgärder

Under perioden december 2004-april 2005 genomfördes kontrollmätningar av ca 12 % av lägenhetsbeståndet.

Resultatet påvisade halter över gränsvärdet >200 Bq/m³ i 11 stycken lägenheter. Av de 11 lägenheterna var 10 belägna i markplanet i ”radhusen” och en lägenhet var belägen ovanför källarplan i ett lamellhus (Sveaborgsgatan) .

Utredning om orsak till radon som genomfördes därefter visade att orsaken till förhöjda värden beror på markradon. Radongaser från marken tränger upp i lägenheterna via många små otätheter i grundkonstruktionen, sprickor och rörgenomföringar.

Åtgärder som vidtagits, januari-februari 2006, är tätning av rörgenomföringar samt i ”radhusen” har montering av radonsug genomförts, vars syfte är att undertrycksventilera marken för att hindra radongaser från att tränga upp i lägenheterna.

Under mars-april 2006 har kontrollmätningar efter utförda åtgärder genomförts för att säkerställa att uppställda gränsvärden ej överskrids.

1.1.4.2 Hissrenoveringar

Under 2005 renoverades hissarna på Kaskögatan 14, Kaskögatan 24 samt Sveaborgsgatan 10. Slutbesiktning av hissarna genomfördes 2006-01-16 av en fristående hisskonsult (PEKAB Hisskonsult) och entreprenaden godkändes. Garantitiden är 3 år.

Under den gångna perioden har ett flertal möten med Kone hållits där bl.a. riktlinjer för kommande renoveringar, inkl. teknisk dokumentation, fristående slutbesiktning, utökad felrapporteringsstatistik och infasning av renoverade hissar (efter garantitidens utgång) i det löpande service- och underhållsavtalet med Kone (KONE OPTIMUM partner+) dragits upp.

Av stor vikt är att söka tillse att kommande hissrenoveringarna, vilka sprids ut över ett antal år, söks göras så att enhetligheten bibehålles i så stor omfattning som möjligt. För att säkerställa detta planeras för ett regelbundet och tätare informationsutbyte med Kone framöver.

Fortsatta hissrenoveringar sker enligt underhållsplan. I samband med årets uppdatering av denna plan kommer även kommande hissrenoveringar att ses över.

1.1.4.3 Jalousier 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 jalousier för samtliga fasadfönster och affärslokalsdörrar på Sibeliusgången 34 – 52. Vid Stadsbyggnadsnämndens möte 2004-12-09 avslogs dock föreningens ansökan om bygglov. Föreningen beslöt dock att överklaga beslutet och ett tämligen omfattande material sammanställdes och inkluderades i det överklagande som därefter, via Stadsbyggnadskontoret och Stadsbyggnadsnämnden, tillställdes Länsstyrelsen.

Över ett år har nu gått sedan överklagandet till Länsstyrelsen skickades in och fortfarande har inget besked kommit. Då montage av jalousier bör koordineras med den nu kvarstående etappen, etapp IV, av entrépartibytet kommer föreningen att, om möjligt, söka snabba upp överklagan.

1.1.4.4 Driftoptimering



Arbetet med att slutföra entreprenaden har pågått sedan en överenskommelse gällande komplett slutförande av entreprenaden slöts mellan parterna i april 2005. Dock har både antalet återstående entreprenaddelar såväl som omfattningen av desamma varit större än vad som initialt förutsågs. Kontrollen och synen som erfordras inför avslutande besiktningar har därmed även blivit mer omfattande såväl tidsmässigt som resursmässigt. Som ett resultat beräknas arbetet kunna avslutas först under kommande höst.

Under den gångna vintern har en omfattande kontroll av värmesystemet gjorts med bl.a. mer än hundra undersökta lägenheter där utöver momentana mätningar även ett stort antal loggar utplacerats för att samla in mätdata under en längre tid. Sammanställning av resultaten pågår f.n. och kommer att ingå som underlag för besiktning av aktuellt delsystem.

Hösten 2005 slutfördes implementeringen av temperaturstyrningen av frånluftsventilationen för att förbättra inomhuskomforten genom att reducera drag. Utöver att självdragseffekten söks kompenseras ut sker en komforthöjande reglering av frånluften vid låga utetemperaturer. Kontroll av dessa funktioner har gjorts i samband med ovan angivna lägenhetsbesök.

1.1.4.5 Utbyte av portar/entréer

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 byttes trettioen (31) entrépartier ut i samband med installationsetapp II. Entreprenaden slutbesiktigades i januari 2005 då det även noterades att brister fanns i tilluftsventilerna i entrépartiernas ovkant. Under våren hölls därför ett flertal möten där problemet dryftades och en förändrad konstruktion togs fram med bl.a. större mekanisk stabilitet och injusteringsnoggrannhet. Då aktuell entreprenad är en totalentreprenad och aktuellt problem omfattas av funktionsgarantin bekostade entreprenören ombyggnaden av samtliga entrépartier i etapp-II. En särskild efterbesiktning genomfördes 2005-08-15 där vidtagna åtgärder godkändes.



Under hösten 2005 beslöt styrelsen att gå vidare med etapp-III (för detaljer se Porkalen nr4 2005 s.6) vilken omfattar totalt 20 entrépartier.

Under våren togs även ett nytt dörruppställningsbeslag fram specialanpassat för föreningens entrépartier (för detaljer se Porkalen nr3 2005 s.15) och ett provmontage gjordes omfattande ett mindre antal entrépartier. Dessa dörruppställningsbeslag har fungerat väl under testperioden och beräknas kunna monteras på samtliga utbytta entrépartier i etapp I - III (totalt 75 st) i samband med etapp-III av entrépartibytet.

1.1.4.6 Upprustning av tvättstugor

Under 2004 tecknade styrelsen avtal med Entema AB 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.

I första etappen renoverades tvättstugan på Sibeliushöjden 38 (öppnades 2005-01-20) samt tvättstugan på Kaskögatan 4 (öppnades 2005-05-26).

I juni beslöt styrelsen att gå vidare med etapp-II omfattande tvättstugorna på Sibeliushöjden 46 och Sibeliushöjden 34 (för detaljer se Porkalen nr4 2005 s.9).

Då kraven på projektdokumentation, bl.a. omfattande drift- och underhållsinstruktioner (hierarkiskt strukturerad handling levererad som ett länkbaserat elektronisk dokument) har ställts högt och dokumentationen ej var helt klar vid slutbesiktningen av tvättstugorna i etapp-I ställdes krav på att dessa skulle vara färdigställda innan etapp-II påbörjades. Detta dokumentationsarbete utfördes av Entema AB under hösten 2005. Slutlig dokumentation är framtagen primärt för att dels underlätta de löpande drift- och underhållsarbetena och dels för att möjliggöra god kontinuitet mellan entreprenadens olika etapper.



För att säkerställa korrekt vattenavrinning har golvfallen adresserats tämligen ingående och mer omfattande golvgrutningar, relativt tidigare renoveringar, har utförts.

Renoveringen av tvättstugan på Sibeliushöjden 46 påbörjades 2005-12-12 och tvättstugan planeras öppna i början av maj 2006. Även renoveringen av tvättstugan på Sibeliushöjden 34 planeras starta i maj 2006 och avslutas i aug/sep.

1.1.4.7 Byte av ekonomiförvaltare f.o.m. 2005-07-01

Under våren 2005 togs ett förfrågningsunderlag gällande ekonomisk förvaltning fram och en öppen upphandling genomfördes. Upphandlingen genomfördes bl.a. därför att önskemål fanns om att förändra avtalet så att det dels blev mer utförligt och dels möjliggjorde en säkrare upphandlingsprocess. Ett tämligen omfattande förfrågningsunderlag togs fram. Huvuddelar i detta underlag är ABFF (Allmänna bestämmelser för entreprenader inom fastighetsförvaltning) och AFF (Avtal för fastighetsförvaltning) men även mer specialanpassade handlingar (ex. Beskrivning av administrativa arbetsuppgifter) ingår.

Ett annat önskemål som söktes beaktas vid upphandlingen var att en ekonomiförvaltare med tämligen stora resurser önskades, detta för att ge snabbare assistans med olika administrativa arbetsuppgifter av mer oregelbunden natur.

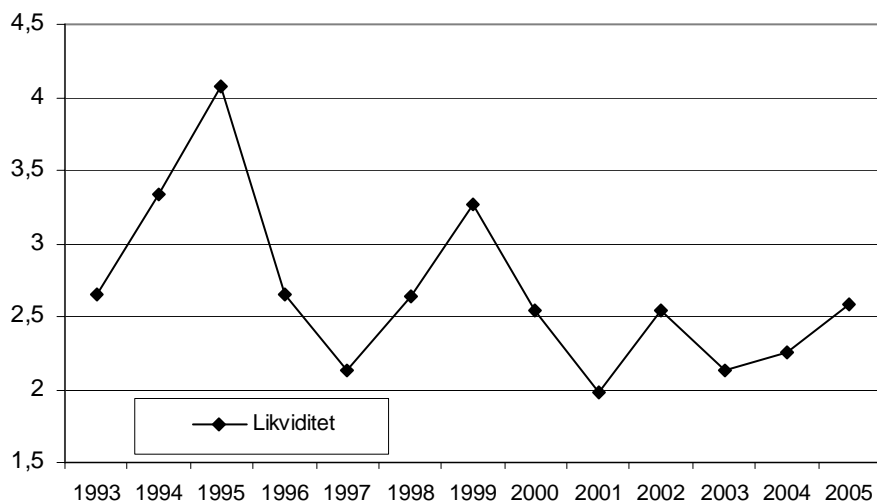
Styrelsen för Brf Porkala beslöt, efter slutförd offertutvärdering, att teckna avtal med ISS Ekonomiförvaltning AB gällande ekonomiförvaltning fr.o.m. 2005-06-01. Avtalet löper fram till 2007-12-31. I det nya ekonomiavtalet har antalet administrativa arbetsuppgifter utökats och då särskilt de som beställs av föreningen av och till.

ISS Ekonomiförvaltning AB har funnits sedan 1957 och är idag med sina cirka 700 kunder (både bostadsrättsföreningar och fastighetsägare över hela landet) en av landets största företag i branschen med specialister inom ekonomi, teknik och juridik. Huvudkontoret ligger i Uppsala och lokalkontor finns i Stockholm, Gävle, Eskilstuna, Malmö, Göteborg och Helsingborg.

1.1.5 Ekonomi

1.1.5.1 Ekonomiska nyckeltal 1993 - 2005

1) **Likviditet** = Summa omsättningstillgångar / Summa kortfristiga skulder

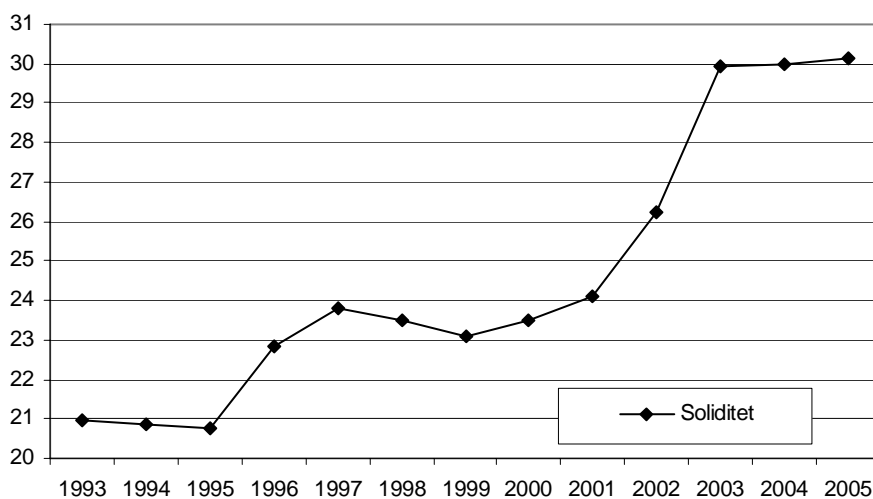


Likviditeten bör överstiga 1 och är ett mått på hur föreningen klarar att betala kortfristiga lån och skulder.

Likviditet (2004) = 2,259

Likviditet (2005) = 2,583

2) **Soliditet** = Summa eget kapital / Summa tillgånga



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

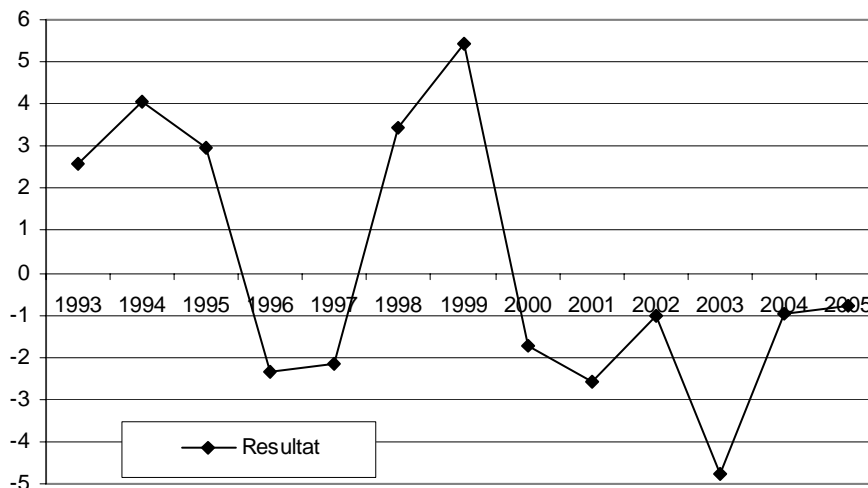
Soliditet (2004) = 30,00 %

Soliditet (2005) = 30,12 %

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 (2004) = -976 549 kr



Resultat (2005) = -802 463 kr

1.1.5.2 Finansiella kostnader

Under år 2005 omsattes lån hos Stadshypotek (Handelsbanken) på ca 14 Mkr. Dessa lån är nu placerade med rörlig ränta.

Vid årsskiftet var andelen lån med rörlig ränta 36 % (23 %) av den totala lånestocken och den genomsnittliga rörliga räntan var 2,03 % (2,58 %)

Lånen med fast löptid har en genomsnittlig ränta på 4,97 % (5,08 %) och den genomsnittliga löptiden är 2,2 år (2,6 år).

Den totala lånestocken per 2005-12-31 var 106,0 Mkr (106,8 Mkr) och byggnadernas taxeringsvärde uppgår till 168 Mkr (168 Mkr). Taxeringsvärdet för mark var 81,5 Mkr (81,5 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 ROT-avdrag

Föreningen har för taxeringsåret 2005 fått den totala skatten minskad med 1,5 Mkr avseende yrkat avdrag för kostnader vid reparationer- om och tillbyggnad av fastigheter.

1.1.5.5 Höjning av årsavgiften

Föreningens styrelse beslutade vid sammanträdet i november att från och med den 1 januari 2006 höja årsavgiften med 5 %.

1.1.5.6 Förslag till disponering av årets resultat

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat/underskott	- 2 512 107 kr
Årets resultat, underskott	- <u>802 463 kr</u>
	- 3 314 570 kr

Styrelsen föreslår följande behandling av underskottet

Överföring till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	6 996 240 kr
Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	- 4 805 572 kr
Balanserat resultat, underskott	- <u>5 505 238 kr</u>
	- 3 314 570 kr

1.1.5.7 Planerad verksamhet

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

- Den avslutande etappen av tvättstugerenoveringarna, omfattande tre tvättstugor, planeras kunna påbörjas under hösten 2006 och avslutas under senare delen av 2007. Projekteringen är sedan tidigare färdigställd och kräver endast avrop från styrelsen.
- Beslut om start av etapp IV av entrépartibytet och förhoppningsvis även beslut gällande jalousier kan, givet positivt resultat av överklagan, komma att tas under 2006.
- Avstängningsventiler skall bytas för kall- och varmvatten samt VVC. Projektering och framtagning av förfrågningsunderlag samt upphandling beräknas kunna ske under 2006. Ventilbytet beräknas ske under perioden 2006-2007.
- 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.
- Arbetet utföres samtidigt med förbättring av nödbelysningen i Porkalafaret. Utredning, projektering samt upphandling av entreprenad beräknas ske under 2006.
- En omfattande förstudie och förprojektering av renovering av de fem gårdarna längs Sibeliusgången har påbörjats (för detaljer se Porkalen nr1 2006 s.13) och stämmobeslut om slutlig gårdsutformning planeras kunna hållas under hösten 2006. I entreprenaden, som är mycket omfattande, ingår även den vid förra stämman behandlade utformningen av den s.k. entrén. Den uppskattade kostnaden beräknas överstiga 20 Mkr och planeras genomföras etappvis under perioden 2007 - 2009.
- Hissrenoveringen planeras fortsätta enligt plan. I projektplanen för 2006 är renovering av 3 st hissar samt utbyte av linor i 2 st upptagna. Under 2007 är ett större antal hissar upptagna i underhållsplanen. Planering samordnas med uppdatering av underhållsplanen 2006.

1.2 Resultaträkning

	Not	2005-01-01 - 2005-12-31	2004-01-01 - 2004-12-31
Föreningens intäkter	2	38 736 512	38 820 168
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-2 395 622	-2 979 705
Planerat underhåll	3	-4 805 572	-4 602 502
Driftskostnader	4	-21 955 716	-22 935 288
Förvaltnings- och externa kostnader	5	-2 611 483	-1 376 194
Styrelse o personalkostnader	6	-1 115 232	-997 033
Avskrivningar	7	-2 608 109	-2 506 941
Resultat före finansiella poster		3 244 778	3 422 505
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	273 505	394 315
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-4 320 746	-4 793 369
Resultat efter finansiella poster		-802 463	-976 549
Årets resultat		-802 463	-976 549

1.3 Balansräkning

Tillgångar	Not	2005-12-31	2004-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	10	142 317 417	144 822 484
Markanläggningar	11	263 302	342 366
Maskiner och inventarier	12	56 061	80 039
		142 636 780	145 244 889
Finansiella anläggningstillgångar			
Värdepapper	13	700	700
Summa anläggningstillgångar		142 637 480	145 245 589
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		180 060	243 833
Kundfordringar		5 928	44 982
Övriga fordringar	14	900 230	883 851
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	1 661 744	1 019 949
		2 747 962	2 192 615
Kassa och bank			
Kassa och bank		10 237 483	15 263 767
Avräkningskonto ISS Ekonomi-förvaltning AB		5 204 911	0
		15 442 394	15 263 767
Summa omsättningstillgångar		18 190 356	17 456 382
Summa tillgångar		160 827 836	162 701 971

Eget kapital och skulder	Not	2005-12-31	2004-12-31
Eget kapital	16		
Bundet eget kapital			
Insatser		23 939 125	23 918 750
Upplåtelseavgifter		21 713 640	21 297 515
Yttre reparationsfond		6 108 193	3 714 455
Summa bundet eget kapital		51 760 958	48 930 720
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 512 107	858 180
Årets resultat		-802 463	-976 549
Summa fritt eget kapital		-3 314 570	-118 369
Summa eget kapital		48 446 388	48 812 351
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	17	105 340 409	106 147 800
Mottagna depositioner		0	13 500
Summa långfristiga skulder		105 340 409	106 161 300
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 266 273	825 516
Övriga skulder	18	675 352	700 609
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	5 099 414	6 202 195
Summa kortfristiga skulder		7 041 039	7 728 320
Summa eget kapital och skulder		160 827 836	162 701 971
Ställda säkerheter			
Företagsinteckningar		131 278 000	131 278 000
Ansvarsförbindelser			
Föreningsavgäld		0	64 164

1.4 Kassaflödesanalys

	Not	2005-01-01 - 2005-12-31	2004-01-01 - 2004-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-802 463	-976 550
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m	20	2 608 109	2 506 941
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital			
		1 805 646	1 530 391
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-555 346	112 837
Förändring av kortfristiga skulder	21	-684 458	1 126 095
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
		565 842	2 769 323
Investeringsverksamheten			
Immateriella anläggningstillgångar		0	-104 017
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
		0	-104 017
Finansieringsverksamheten			
Långfristiga skulder	22	-823 715	-559 762
Förändring eget kapital	23	436 500	1 385 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
		-387 215	825 238
Årets kassaflöde			
		178 627	3 490 544
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början	24	15 263 767	11 773 221
Likvida medel vid årets slut			
	24	15 442 394	15 263 765

1.5 Noter och tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd. Enligt årsredovisningslagen har dispositionsfonden upphört som begrepp och har därmed överförts till balanserat resultat.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Periodisering av inkomster och utgifter och tillämpade redovisningsprinciper har skett enligt god redovisningssed.

Föreningens anläggningstillgångar består främst av byggnad och mark. Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Avskrivning på byggnad och inventarier görs systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Reservering till föreningen fond för yttre underhåll sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och sker efter att behörigt organ har fattat beslut. Motsvarande gäller för ianspråktagande av medlen. Behörigt organ är stämman enligt föreningens stadgar.

Föreningen beskattas med utgångspunkt från en schablonintäkt om 3% av taxeringsvärdet och med avdrag för finansiella poster. Efter avräkning av eventuellt taxerat underskott sker beskattning med 28 %. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 88 588 634 (89 615 969) tkr. Föreningen har valt att i redovisningen av underskottsavdrag frånga BFN AR 2001:1, något som inte inverkar negativt på lagens krav på den sk rättvisande bilden.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

	2005-12-31	2004-12-31
1 Föreningens intäkter		
Hysesintäkter	42 984	0
Hysesintäkter bostäder	1 132 863	1 223 759
Hysesintäkter lokaler	1 587 656	1 770 918
Hysesintäkter garage/p-platser	1 383 945	1 363 787
Hysesbortfall ./.	-131 584	0
Årsavgifter bostäder	34 226 907	34 147 903
Kabel-TV	20 370	0
Vatten/avlopp	1 626	0
El	1 374	0
Övriga ersättningar/intäkter	307 501	155 927
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	162 871	157 874
	38 736 513	38 820 168
2 Underhållskostnader		
Rep bostäder, övrigt	258 933	300 797
Rep hyreslägenheter/lokaler	124 998	485 470
Rep gemensamma utrymmen	266 356	793 862
Rep jourarbeten	132 850	0
Rep material, övrigt	0	3 711
Rep installationer	24 860	0
Rep va/sanitet	536 153	136 429
Rep värme	22 500	200
Rep ventilation	0	19 290
Rep el, lgh/lokaler/byggnad	71 936	33 684
Rep telekom, driftnät	0	44 030
Rep hissar	505 629	412 621
Rep installationer, övrigt	0	5 335
Rep huskropp	276 713	248 283
Rep garage	174 694	495 993
	2 395 622	2 979 705
3 Planerat underhåll		
Per uh bostadsrätter	0	12 019
Per uh hyreslgh/lokaler	0	85 442
Per uh gem utrymmen, golv/tvättutrustning	1 884 843	1 717 444
Per uh låssystem	81 325	79 857
Per uh va/sanitet, lägenhet o lokal	0	2 063
Per uh värme, fjärrve	15 132	100 819
Per uh ventilation	1 533 970	777 987
Per uh hissar	994 228	0
Per uh huskropp, tak/dörrar	784 648	1 643 608
Per uh hårdgjorda markytor	0	58 263

Per uh garage, övrigt	0	125 000
Skattered/övr bidrag	-488 574	0
	4 805 572	4 602 502

4 Driftskostnader

Fast.skötsel/städning entreprenad	5 204 317	4 717 030
Grovsopor	1 091 535	1 040 179
Fastighetsel	1 823 571	1 694 849
Uppvärmning	6 399 639	6 934 170
Vatten	1 211 299	1 479 671
Sophämtning	570 348	865 663
Fastighetsförsäkringar	438 338	985 422
Självrisk/rep. försäkringsskador	19 000	0
Bevakningskostnader	781 226	783 542
Tomträttsavgäld	2 406 113	2 404 828
Avgälder HSB	0	192 500
Avgälder, övrigt	20 000	0
Kabel-TV	531 337	419 326
Fastighetsskatt	1 307 030	1 307 030
Övriga driftskostnader	53 706	50 610
Databehandling	42 419	14 356
Besiktning, hissar/portar/brand	55 839	46 112
	21 955 717	22 935 288

5 Förvaltnings- och externa kostnader

Kontorsmaterial/tidskrift m m	139 165	94 750
Kreditupplysning/inkasso/KFM	38 298	13 580
Tele- o datakommunikation	58 135	56 094
Försäljningskostnader egna lägenheter	0	41 550
Års- och styrelsemöteskostnad	36 164	35 668
Revisionsarvode	19 250	18 375
Förvaltningsarvode	430 555	405 313
Extradebiteringar	63 619	0
Övriga externa tjänster	158 729	342 995
Konsulttjänster	367 568	367 870
Förlikningsersättning (för detaljer se avsnitt 1.1.3.1)	1 300 000	0
	2 611 483	1 376 195

6 Styrelse- o personalkostnader

Styrelsearvode	118 942	147 916
Löner	616 820	486 820
Styrelse, lön	2 232	27 659
Lön, lokalvårdare	8 946	0
Arvode internrevisor	12 000	12 000
Sociala avgifter	264 502	246 336

Löneskatt/arbetsmarknadsförsäkringar	31 668	34 291
Övriga personalkostnader	60 121	42 012
	1 115 231	997 034

Föreningen har under året haft 3 st deltidanställda

7 Avskrivningar

Byggnad, annuitetsfaktor 0,06. Resterande livslängd 30 år	1 891 449	1 784 386
Ombyggnad daghem 120 500/40år	120 500	120 500
IT-install 493 118/10år	493 118	493 118
Markanläggning enligt 20-årig rak plan	79 064	79 064
Inventarier/verktyg	23 978	29 873
	2 608 109	2 506 941

8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	101 914	224 090
Överskatteränta ej skattepliktig	16 400	3 653
Resultat försäljning aktie	155 190	166 572
	273 504	394 315

9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader	4 320 746	4 792 796
Finansiella kostnader ej avdragsgilla	0	573
	4 320 746	4 793 369

10 Byggnader

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	152 553 100	152 553 100
Om- och tillbyggnader	11 191 088	11 191 088

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto)	163 744 188	163 744 188
---	--------------------	--------------------

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-18 921 704	-16 523 700
Årets avskrivningar enligt plan	-2 505 067	-2 398 004
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-21 426 771	-18 921 704
Utgående bokfört värde	142 317 417	144 822 484
Taxeringsvärden byggnader	168 353 000	168 353 000
Taxeringsvärden mark	81 550 000	81 550 000
	249 903 000	249 903 000

I utgående bokfört värde ingår byggnad 135 720 978 (137 612 427) kronor, ombyggnad daghem 3 929 342 (4 049 842) kronor samt IT-installation 2 667 097 (3 160 215) kronor.

11 Markanläggningar

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde/nätväggar	1 581 275	1 581 275
--------------------------------------	-----------	-----------

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto)	1 581 275	1 581 275
---	------------------	------------------

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-1 238 909	-1 159 845
Årets avskrivningar enligt plan	-79 064	-79 064

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 317 973	-1 238 909
--	-------------------	-------------------

Utgående bokfört värde	263 302	342 366
-------------------------------	----------------	----------------

12 Inventarier

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	373 374	373 374
----------------------------	---------	---------

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto)	373 374	373 374
---	----------------	----------------

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-293 335	-263 462
Årets avskrivningar enligt plan	-23 978	-29 873

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan **-317 313** **-293 335**

Utgående bokfört värde **56 061** **80 039**

I restvärdet ingår bildskärm 1 832 (3 663) kronor, skrivare 4 164 (8 329) kronor, UPS 1 939 (3 879) kronor samt kopiator/skrivare 48 126 (64 168) kronor.

13 Värdepapper

Andelar är upptagna till nominellt värde.

14 Övriga fordringar

Skattefordran	859 167	859 167
Avräkning skattekonto	41 063	24 684
	900 230	883 851

15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga interimnsfordringar	1 661 744	1 019 949
----------------------------	-----------	-----------

Förutbetalda tomträttsavgäld 603 764:-, försäkring 438 338:-, fastighetsskötsel 227 745:-, kabel-TV 135 465:-, bevakning 64 848:- och övrig kortfristig fordring 5 102:-, förutbet sopsug 186 481:-

16 Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser (kr)	Upplåtelseavgifter (kr)	Yttre rep. fond (kr)	Balanserat resultat (kr)	Årets resultat (kr)
Belopp vid årets ingång	23 918 750	21 297 515	3 714 455	858 180	-976 549
Ökning av insatskapital	20 375				
Ökning upplåtelseavgift		416 125			
Uttag av yttre fond			-4 602 502	4 602 402	
Överföring till yttre fond			6 996 240	-6 996 240	
Dsiposition av föregående års resultat				-976 549	976 549
Årets resultat					-802 463
Belopp vid årets utgång	23 939 125	21 713 640	6 108 193	-2 512 107	-802 463

17 Fastighetslån

Långivare	Räntesats (%)	Ränteändrings- datum	Lånebelopp 2005-12-31 (kr)	Lånebelopp 2004-12-31 (kr)
Stadshypotek	1,93	Rörlig	1 709 679	1 727 035
Stadshypotek	2,00	Rörlig	5 691 300	5 691 300
Stadshypotek	1,93	Rörlig	1 828 085	1 846 607
Stadshypotek	1,93	Rörlig	2 785 252	2 813 487
Stadshypotek	2,10	Rörlig	12 850 000	12 850 000
Stadshypotek	1,93	Rörlig	7 407 820	7 482 913
Stadshypotek	3,47	2006-06-01	16 743 700	16 743 700
Stadshypotek	6,55	2007-04-30	14 414 684	14 564 060
Stadshypotek	6,34	2007-04-30	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	5,62	2008-10-30	920 829	930 729
Stadshypotek	5,62	2008-10-30	962 536	972 888
Stadshypotek	5,62	2008-10-30	864 900	874 200
Stadshypotek	5,62	2008-10-30	799 800	808 400
Stadshypotek	5,62	2008-10-30	809 100	817 800
Föreningssparbanken	4,91	2009-04-15	9 440 400	9 480 400
Föreningssparbanken	4,91	2009-04-15	8 100 700	8 140 700
Föreningssparbanken	4,80	2010-01-25	13 178 000	13 278 000
Nordea	2,13	Rörlig	5 478 648	5 609 092
Sopsug	0,00	-	0	164 337
Avgår kortfristig del ./.			-645 024	-647 848
			105 340 409	106 147 800

18 Övriga skulder

Kortfristig del av fastighetslån	645 024	647 848
Källskatt	18 365	12 325
Avräkning hyror	11 963	0
Övr kortfr skulder	0	40 436
	675 352	700 609

19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	15 128	12 741
Upplupna sociala avgifter/löneskatt	27 041	20 493
Upplupna utgiftsräntor	626 927	670 709
Förutbetalda hyror och avgifter	2 393 288	2 812 879
Uppl va-avgifter	14 000	0
Uppl uppvärmning	852 282	0
Uppl elavgifter	176 346	0
Uppl renhållning	174 758	0
Upplupna rep/underhåll	737 958	0
Övriga interimsskulder	81 685	2 685 373
	5 099 413	6 202 195

20 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	2 608 109	2 506 941
---------------	------------------	------------------

21 Förändring av kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristig skuld ingår inte i beräkningsunderlaget.

22 Långfristiga skulder

Amortering av lån	-810 215	-559 762
Mottagn depositioner	-13 500	0
	-823 715	-559 762

23 Förändring eget kapital

Upplåtelseavgift	429 625	1 305 081
avgår försäljningskostnader ./.	-13 500	0
Inbetalda insatser	20 375	79 919
	436 500	1 385 000

24 Likvida medel

Kassa och bank	10 237 483	15 263 767
Avräkning ISS Ekonomiförvaltning AB	5 204 911	0
	15 442 394	15 263 767

Kista 2006-04-27

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



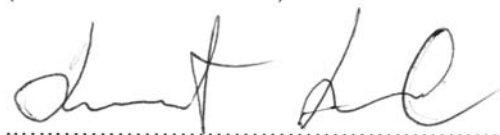
(Sigurd Eliasson)




(Carl-Gustaf Svensson)



(Ulla Sjöberg)



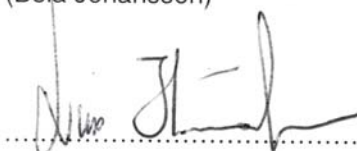
(Lennart Lund)



(Bela Johansson)



(Mats Björndahl)



(Lars Hörnesten)



(Georgios Kantenidis)

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2006-05-08



(Inger Andersson)

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 2005-01-01 - 2005-12-31. 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 med hög men inte absolut säkerhet 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 8/5 2006



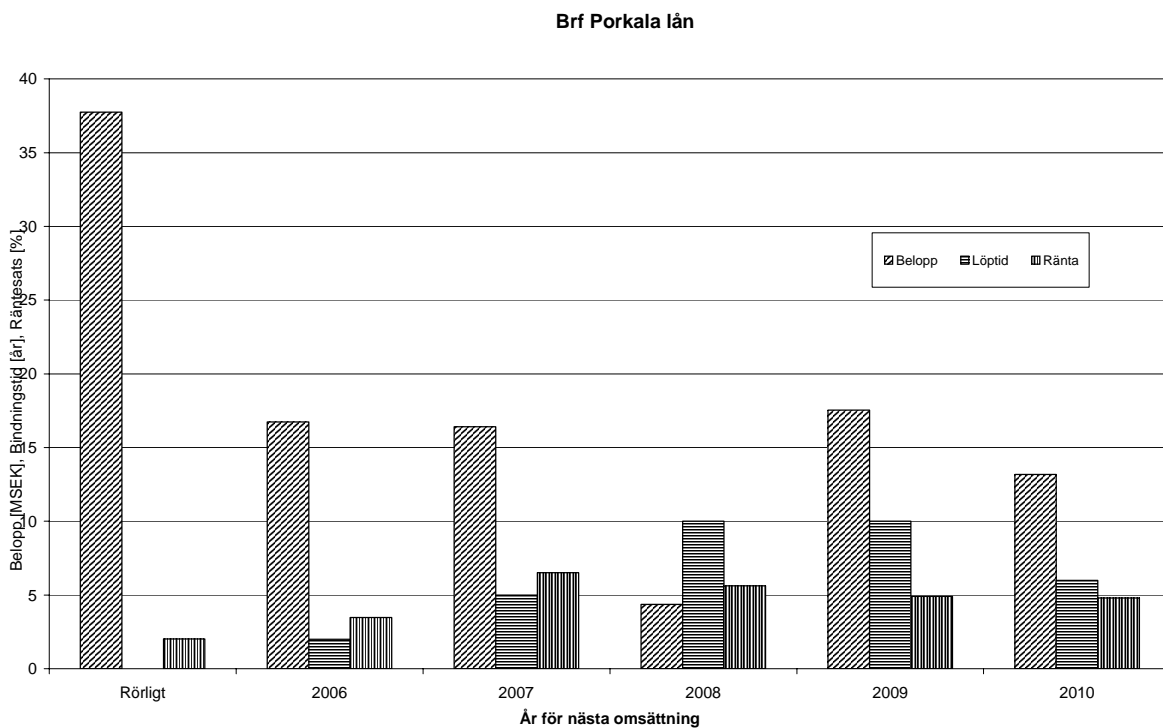
Inger Andersson
Av föreningen vald revisor
Suppleant



Lars-Göran Petersson
BoRevision AB

3

Fastighetslån



Diagrammet visar lånebelopp, lånets löptid, samt räntan för olika år.

Lånebeloppet är det totala lånebeloppet 2006-12-31 för de lån som löper ut respektive år.

Bindningstiden är det antalet år som lånet har bundits. Räntan är den genomsnittliga viktade räntan för de lån som löper ut respektive år. För Rörliga lån är det räntan 2005-12-31 som angetts.

4 Försäljningsstatistik

I nedan diagram är samtliga försäljningar vid överlåtelse och upplåtelse av lägenheter medtagna. Övriga överlåtelse typer (arv, gåva etc) är ej inkluderade.

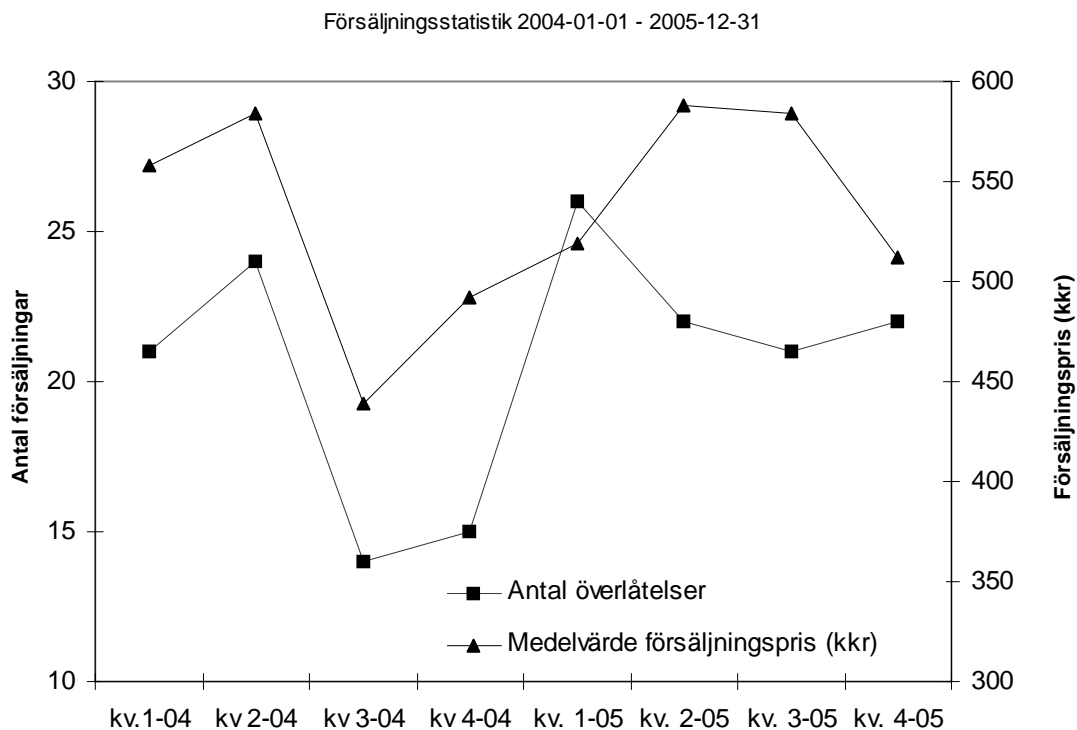


Diagram 1. Medelvärdet för försäljningspriset under perioden 2004-01-01 - 2005-12-31.

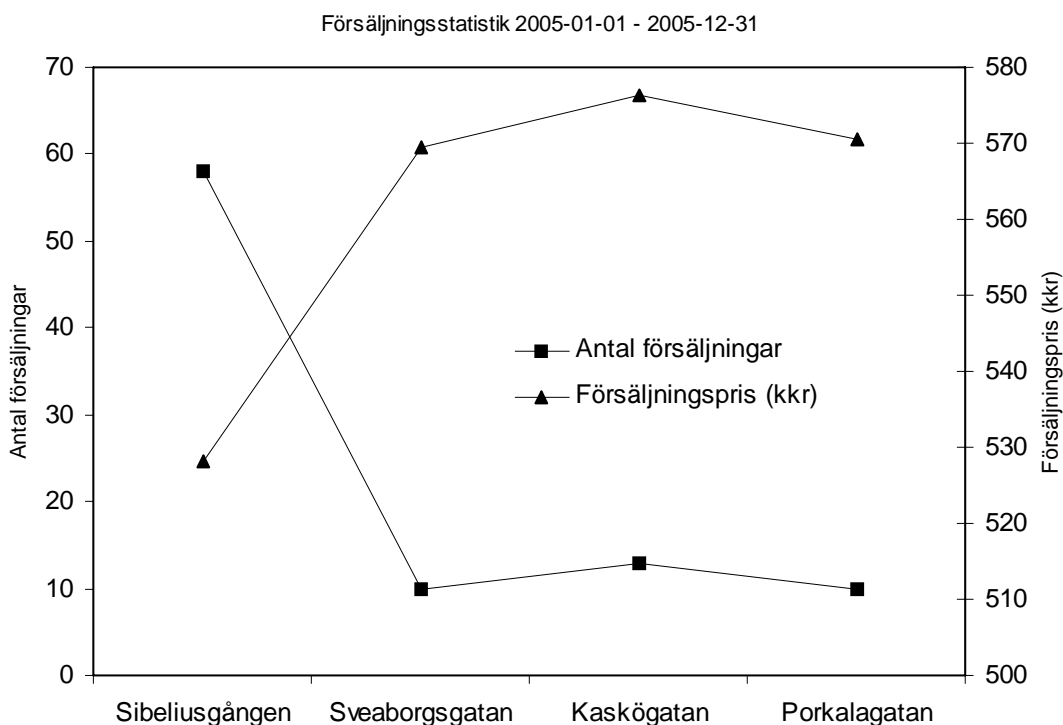


Diagram 2. Det genomsnittliga försäljningspriset för försäljningar, under perioden 2005-01-01 - 2005-12-31, mellan de olika gatorna i föreningen varierar från 528 kkr på Sibeliushöjden till 576 kkr på Kaskögatan. Tas hänsyn till lägenhetsytan blir variationen i försäljningspris dock betydligt mindre.

Försäljningsstatistik 2001 - 2005

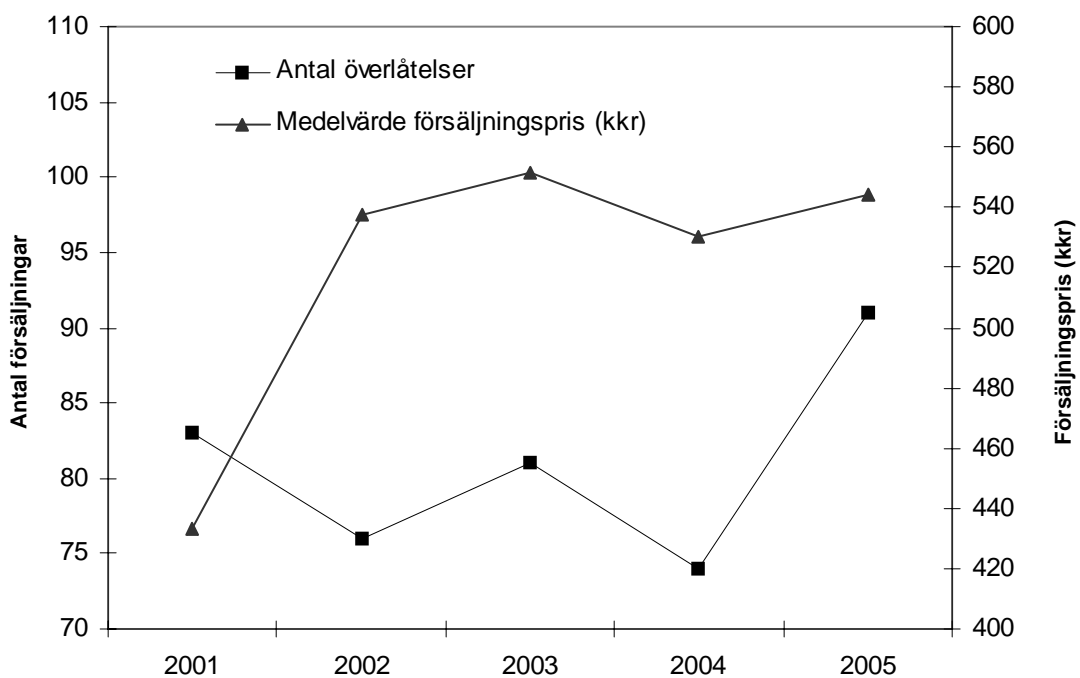


Diagram 3. Studeras en längre tidsperiod framgår att prisutvecklingen för perioden 2002 - 2005 varit tämligen modest. Antalet försäljningar har ökat kraftigt under 2005.

Försäljningsstatistik 2000 - 2004

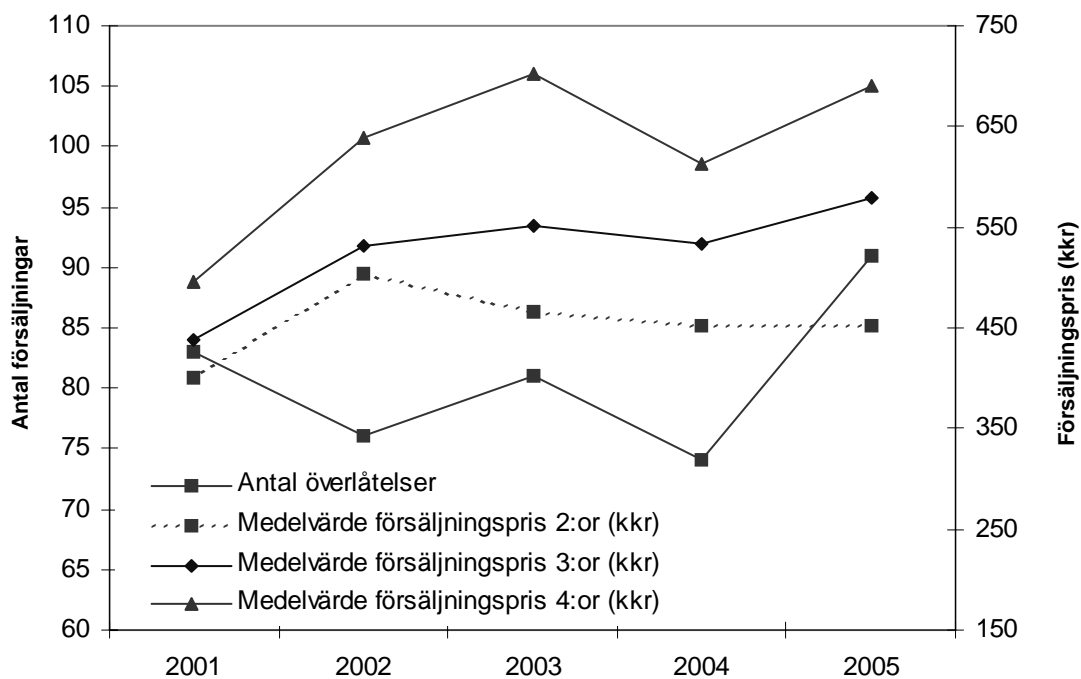
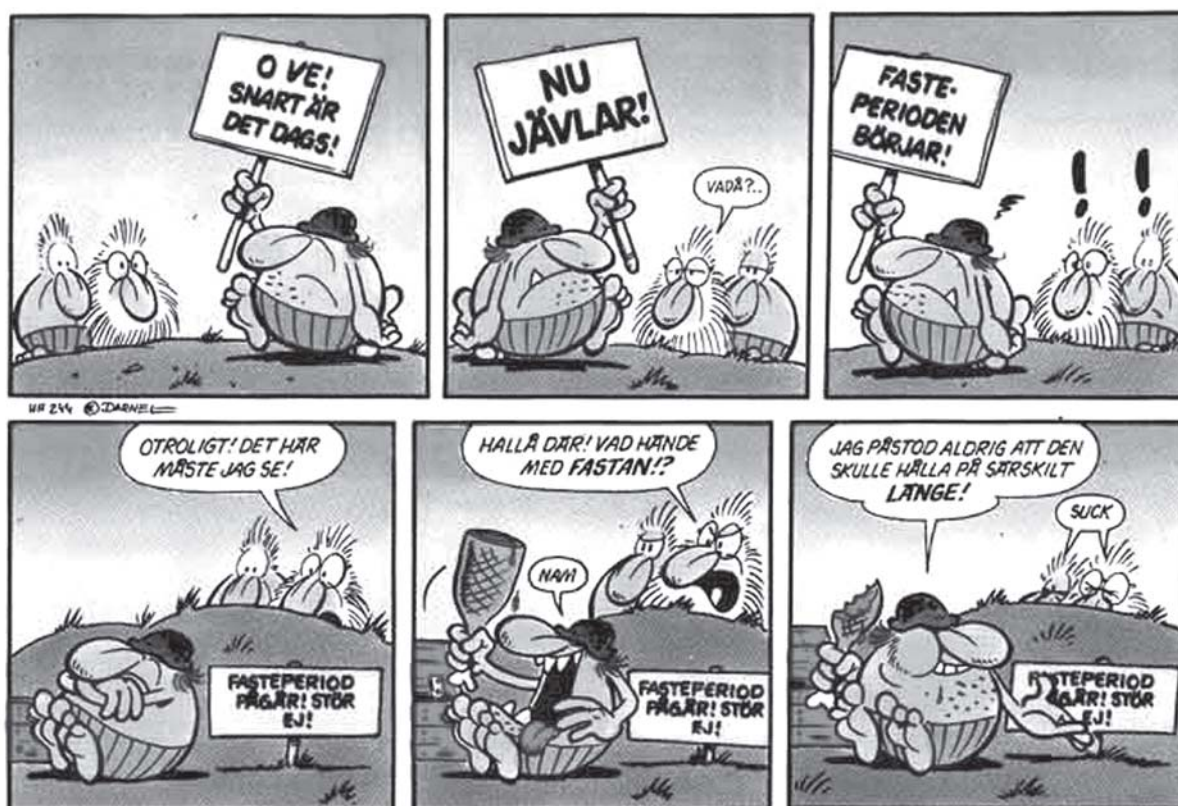


Diagram 4. Prisutvecklingen för två-, tre- resp. fyrrumslägenheter under perioden 2001 - 2005. Den allmänna trenden är likartad. Senaste året har prisskillnaden mellan lägenheter med olika antal rum åter börjat öka.

< *PLATS FÖR EGNA ANTECKNINGAR* >

Herman Hedning har ordet:



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

(klipp längs linjen eller kopiera sidan)

5 Fullmakt - Årsstämman 2006

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.





foto: Arne Eriksson

Hägerstalunds Wårdshus i försommarstens glans.

(klipp längs linjen eller kopiera sidan)

Fullmakt



6 Ordlista

Förvaltningsberättelse:

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

Resultaträkningen:

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

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

Balansräkningen:

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

Omsättningstillgångar:

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

Likvida medel:

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

Anläggningstillgångar:

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

Kortfristiga skulder:

Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år.

Likviditet:

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

Långfristiga skulder:

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

Fond för yttre underhåll:

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

Värdeminskning fastighet:

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

Ansvarsförbindelser:

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

Föreningsavgäld:

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

Ställda panter:

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

VIKTIGA TELEFONnr

Brf Porkala

Föreningskontoret Sibeliushöjden 36, E-plan (Gun-Britt och Annette)	08 - 750 66 30	Felanmälan, nyckelhantering, överlåtelse, 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 *)		Telefontid: 08.00 - 12.00 *) bemannad av styrelsemedlemmar
Felanmälan	08 - 750 66 30	Felanmälan dygnet runt, (Telefonvärdare då föreningskontoret är stängt.)
	08 - 444 06 86	(direktnr. till telefonvärdare)
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).
ISS Ekonomiför- valtning AB	018 - 66 01 60	Frågor om avgifter och hyror. (telefontid 08.30 - 12.00)
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).