

PORKALEN

TIDNINGEN FÖR DIG SOM BOR I BRF PORKALA

NUMMER 2

MAJ 2007

Årsredovisning 2006



foto: Arne Eriksson

OBS! Inkluderar kallelse till årsstämman 2007- 06 - 11

INNEHÅLL:

Kallelse	3
1 Årsredovisning för 2006	4
1.1 Förvaltningsberättelse år 2006	4
1.1.1 Föreningen allmänt	4
1.1.2 Föreningens administration	4
1.1.3 Allmänna händelser och löpande verksamhet	5
1.1.4 Pågående och avslutade projekt	8
1.1.5 Ekonomi	13
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 Frånluftsvärmepump	30
3.2 Individuell värmemätning	30
3.3 Trapphuset till garaget	31
3.4 Värmepump för uppvärmning och varmvatten	31
3.5 Belysning av förråd	31
3.6 Fjärrstyrning av garageportar	32
3-7 Stadgeändring - §18	32
3.8 Byte av kabel-TV operatör	33
3.9 Styrelsesuppleanter	34
3.10 Gemensamt inköp av el	34
3.11 Upplåsning av elskåpen	35
3.12 Obligatoriskt parkeringstillstånd	35
3.13 Återvinningsrum	36
3.14 Anslagstavlor	37
3.15 Mögel i badrum	37
3.16 Låsning av entréer - I	37
3.17 Hemförsäkring	38
3.18 Översyn	38
3.19 Gårdsrenoveringar	38
3.20 Nedklippning av buskage/träd	39
3.21 Föreningens bastu	39
3.22 Vattenspolare	39
3.23 Låsning av entréer - II	40
3.24 Cigarettfimpar	40
4 Fastighetslån	41
5 Försäljningsstatistik	42
6 Fullmakt - Årsstämman 2007	45
7 Ordlista	47
Viktiga telefonnr	48

Kallelse - Föreningsstämma

Medlemmarna i **HSB:s Brf Porkala** kallas härmed till ordinarie föreningsstämma **måndagen den 11 juni 2007 kl 18.00 - 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

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 2007

Styrelsen

1 Årsredovisning för år 2006

Styrelsen för HSB:s bostadsrättsförening Porkala nr 249 i Stockholm, org.nr. 716417-7987, får härmed avge följande redovisning för verksamheten under räkenskapsåret 2006-01-01 – 2006-12-31.

1.1 Förvaltningsberättelse år 2006

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 2006-12-31, 798 (796) lägenheter med bostadsrätt, medan resterande 23 (25) är hyresrätter. Under året har 90 (97) lägenhetsöverlåtelser och 2 (1) lägenhetsupplåtelser skett.

Per 2006-12-31 hade föreningen 982 (956) medlemmar förutom HSB Stockholm med dess styrelseledamot och suppleant.

Anm. Värden inom parentes avser räkenskapsåret 2005-01-01 till 2005-12-31.

1.1.2 Föreningens administration

1.1.2.1 Föreningens styrelse

Ordinarie styrelseledamöter fr.o.m. 2006-06-14:

Namn	Kommentar
Sigurd Eliasson	Ordförande, ekonomiansvarig
Bela Johansson	Vice ordförande, redaktör Porkalen
Ulla Sjöberg	Ledamot, studieorganisatör
Lennart Lund	Ledamot
Carl-Gustaf Svensson	Ledamot
Mats Björndahl	Ledamot, sekreterare
Georgios Kantenidis	Ledamot
Jonas Erkenborn	Ledamot, utsedd av HSB

Suppleanter fr.o.m. 2006-06-14:

Kerstin Nyh	Suppleant 1
Martin Borg	Suppleant 2, avgick 2006-12-31
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, Bela Johansson, Ulla Sjöberg, och Lennart Lund, två i förening.

1.1.2.2 Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2006-06-14.

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 14 protokollförda sammanträden.

Styrelsens arbetsutskott har under räkenskapsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

Under räkenskapsåret har ytterligare ett antal möten hållits, dels driftmöten med våra förvaltningsentreprenörer (ISS Ecurio 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 Wilhelm Ruuth med Jan-Olof Jansson 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 Britt-Marie Ronneskog

1.1.2.5 Ombud till distriktsstämman

Föreningens ombud vid distriktsstämman för HSB Stockholms 9:e distrikt har varit Inger Andersson, Lennart Lund, Ulla Sjöberg, Sigurd Eliasson, Bela Johansson samt Mats Björndahl, med suppleanterna Kerstin Nyh, Martin Borg samt Carl-Gustaf Svensson.

1.1.3 Allmänna händelser och löpande verksamhet

1.1.3.1 Föreningskontoret

Under augusti månad togs det nya föreningskontoret på Sibeliusgången 34, NB, i bruk. Kontoret har 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.

1.1.3.2 Styrelsens tekniska förvaltare (STF)

Funktion, STF, levereras av Bygganalys 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 Conny Fläring, som vid halvårsskiftet 2006 efterträdde 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.

1.1.3.3 Felanmälan och statistik

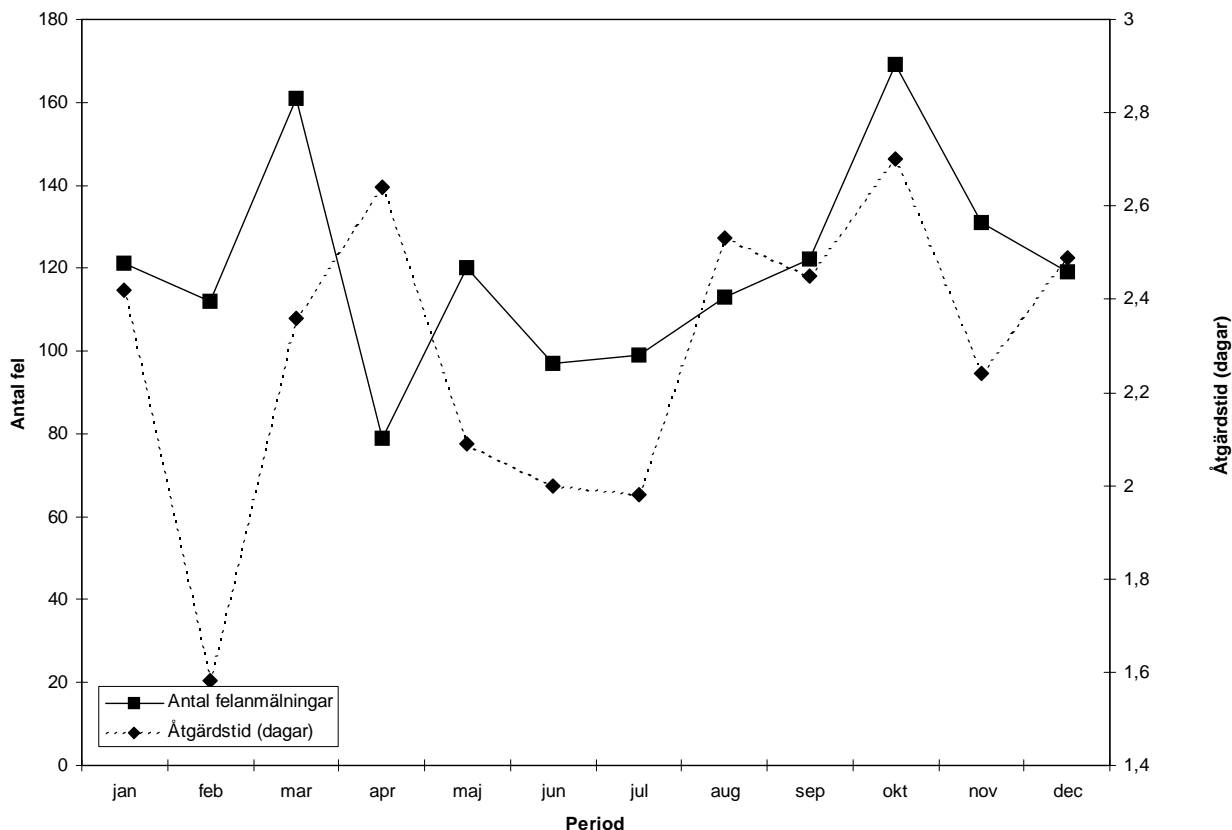
Föreningens felanmälan är öppen dygnet runt. Den är personligt besvarad under vardagar 8.00 – 12.00 samt måndagar 19.00 – 20.00. Under övrig tid finns telefonsvarare. Det är dessutom möjligt att ringa direkt till telefonsvararen för felanmälan. Alla anmälningar skickas vidare till lämplig entreprenör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

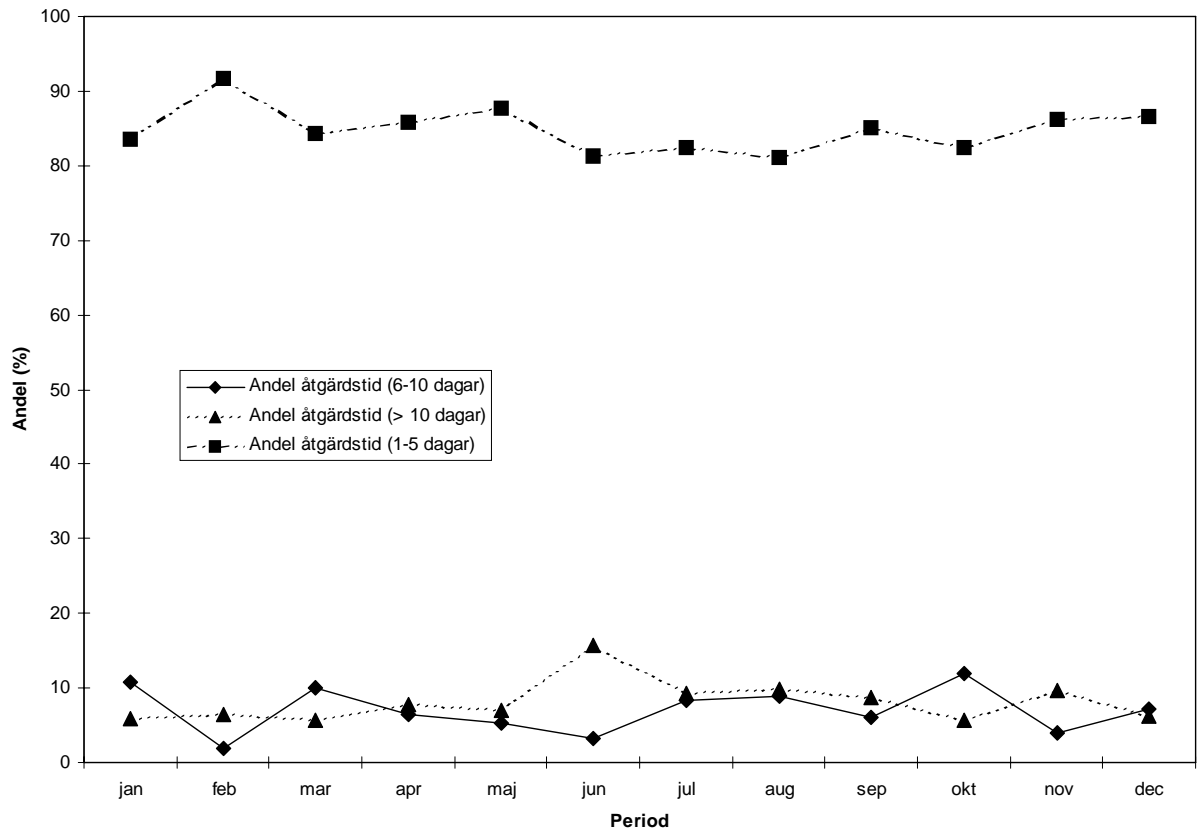
Aktuella användningsområden är t.ex. vid revidering av underhållsplan och uppföljning av förvaltare (ISS Ecuero).

Det är viktigt att alla upptäckta fel och brister felanmäls.

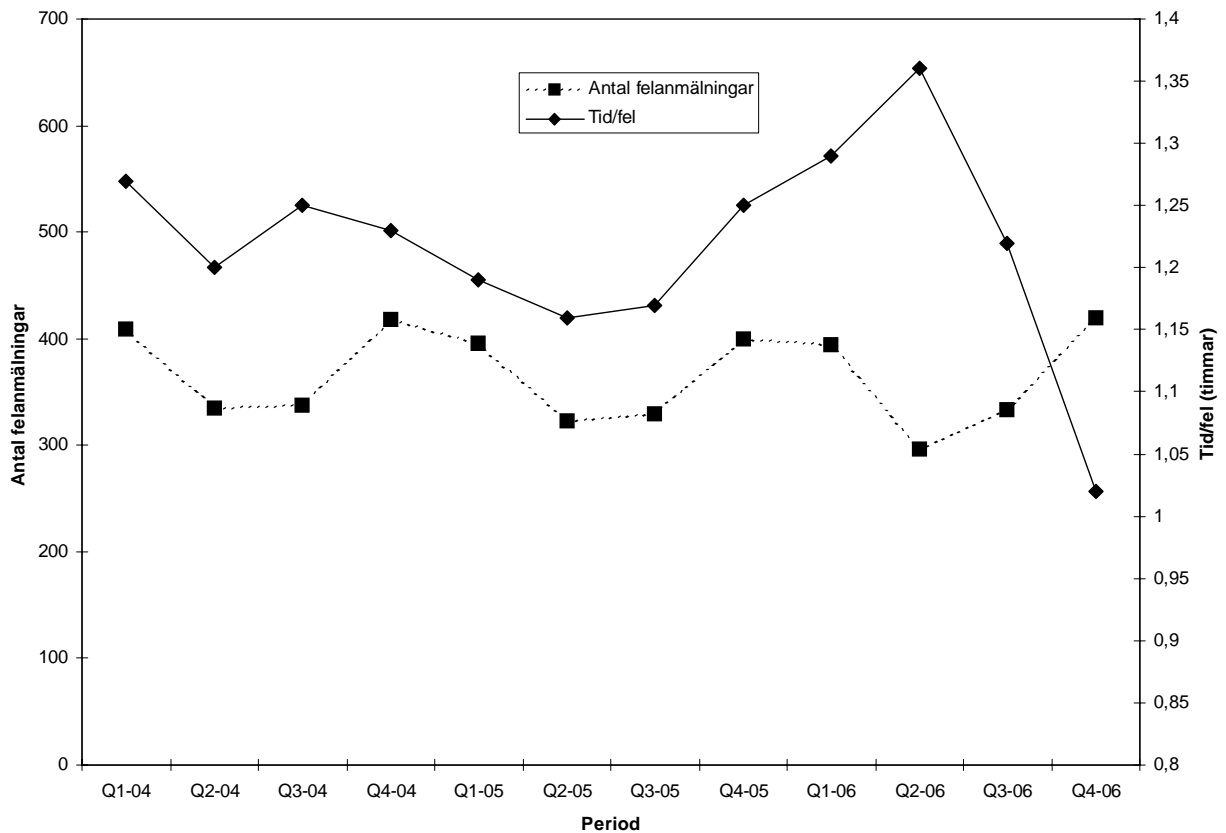
ISS Ecuero - Arbetsdagar tills felet är åtgärdat. Fel > 10 arbetsdagar är exkl.



ISS Ecuero - Andel fel med avseende på åtgärds tid



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



1.1.3.4 Porkalen, medlemstidningen

Under år 2006 utgavs 4 nummer av medlemstidningen Porkalen. Nummer 2006:2 innehöll årsredovisning för 2005. Utöver att ges ut som tryckt tidning läggs den även ut på föreningens hemsida www.porkala.org.

1.1.3.5 Föreningens hemsida och e-post

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 hem-ifrån ökat.

1.1.3.6 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 Åtgärder efter radonmätning

Efter kontrollmätning 2004/2005 där 11 lägenheter befanns överstiga gränsvärdet 200 Bq/m³ (beroende på markradon som tränger in via otätheter i grundkonstruktion, sprickor och rörgenomföringar) genomfördes följande aktiviteter.

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 06 har kontrollmätningar efter utförda åtgärder genomförts för att säkerställa att uppställda gränsvärden ej överskrids.

Åtgärder efter radonmätning: Det återstår en lägenhet på Sveaborgsgatan, som ej är godkänd.

Åtgärdsarbetena är utförda och klara. En långtidsmätning utfördes i lägenheten under januari – april 2007. Mätresultatet från denna mätning kommer under maj månad.

1.1.4.2 Hissrenoveringar

De tre hissar som renoverades under 2005 (Kaskögatan 14, Kaskögatan 24 samt Sveaborgsgatan 10) slutbesiktigades 2006-01-16 av en fristående hisskonsult (PEKAB Hisskonsult) och entreprenaden godkändes. Garantitiden är 3 år.

Under första delen av 2006 hölls ett flertal möten med Kone där bl.a. riktlinjer för kommande renoveringar, inkl. teknisk dokumentation, fristående slutbesiktning, samt utökad felrapporteringsstatistik 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 senaste uppdateringen av denna plan har även kommande hissrenoveringar setts över.

För att uppfylla de nya kraven gällande överlastkontroll beslöts under fjärde kvartalet att mätutrustning för denna kontroll (enligt s.k. Victor-metoden) skall installeras i samtliga hisschakt. Installationen genomfördes under första kvartalet 2007.

Varningsskyltar ("Varning för klämrisk") kommer inom kort att sättas upp på alla våningsplan (ovanför hissens anropsknapp) och inuti samtliga hisskorgar.

Nya skärpta regler vid renovering av hissar medför att samtliga hissar som renoveras framöver måste vara försedda med inre dörrar. För att inte få en försämrad tillförlitlighet kommer särskild vikt vid val av dessa dörrar att läggas.

1.1.4.3 Jalusier på Sibeliusgången

För att komma tillrätta med problem med krossade fasadfönster längs Sibeliusgången 32 – 52 har föreningen under tidigare period genomfört en komplett förprojektering över installation av jalusier för samtliga fasadfönster och affärslokalsdörrar på Sibeliusgången 32 – 52. Vid Stadsbyggnadsnämndens möte 2004-12-09 avslogs dock föreningens ansökan om bygglov. Föreningen beslöt dock att överklaga beslutet och ett omfattande material sammanställdes och inkluderades i det överklagande som därefter, via Stadsbyggnadskontoret och Stadsbyggnadsnämnden, tillställdes Länsstyrelsen.

Länsstyrelsen har nu i beslut per 2007-05-04 meddelat att den upphäver det överklagade beslutet och visar ärendet åter till nämnden för erforderlig handläggning. Länsstyrelsen konstaterar att det i ärendet är fråga om ett flertal moderna flerbostadshus. Något stöd för att kvarteret skulle vara särskilt värdefullt i kulturhistoriskt hänseende föreligger inte. Ändringen kan inte anses vara av sådant genomgripande slag som skulle innebära att byggnadernas särdrag och/eller deras helhetsverkan påverkades på ett sätt som inte kunde godtas. Därtill kommer att flera butiksfönster i området är försedda med jalusier av varierande utseende.

1.1.4.4 Driftoptimering



Arbetet med att slutföra entreprenaden har pågått och intensifierats under det gångna året. De återstående delarna i entreprenaden, vilka både till antal och omfattning varit betydligt större än vad som inledningsvis förutsågs. De återstående delarna har delats upp i individuella block som separat kontrollerats och avsynats i detalj. Efter avslutad kontroll av respektive block påbörjades efterföljande besiktningssfas i december 2006. Besiktningarna består av såväl slut- och efterbesiktningar som garantibesiktningar. Dessa är i likhet med föregående kontroll/syn, mycket omfattande. Ett antal slut- och efterbesiktningar har genomförts och entreprenören har nu att åtgärda aktuella fel/brister innan fortsatt besiktning kan genomföras.

Under 2005 genomfördes en omfattande kontroll av värmesystemet 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. Under den gångna vintern har kompletterande kontroller gjorts i två hus som ej hann genomföras under föregående år. Underlaget från mätningarna har sammanställts och besiktning av aktuellt delsystem har påbörjats.

1.1.4.5 Utbyte av portar/entréer

Under hösten 2005 beslöt styrelsen att gå vidare med etapp-III av entrépartibytet, vilket omfattar 20 entrépartier. För detaljer se Porkalen nr 4 2005 s.6. I denna etapp byttes återstående entrépartier i föreningens läghus samt entrépartierna på baksidan av föreningens lamellhus.

Ett tidigare framtaget dörruppställningsbeslag som specialanpassat för föreningens entrépartier (för detaljer se Porkalen nr 3 2005 s.15) provmonterades under 2005 på ett mindre antal entrépartier. Då dessa dörruppställningsbeslag har fungerat väl under testperioden har dessa under 2006 monterats på samtliga utbytta entrépartier i etapp I - III (totalt 75 st) i samband med etapp-III av entrépartibytet. Entréerna skall dock endast ställas upp vid t.ex. flytt eller transport av varor och får ej lämnas i uppställt läge. Om så ändå sker får föreningen högre uppvärmningskostnader (vintertid) och ett sämre skalskydd.



Se alltså till att stänga porten efter dig!

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 Sibeliusgången 38 (öppnades 2005-01-20) samt tvättstugan på Kaskögatan 4 (öppnades 2005-05-26).

I andra etappen renoverades tvättstugan på Sibeliusgången 46 (slutbesiktigades och godkändes 2006-04-19 och öppnades 2006-05-03) samt tvättstugan på Sibeliusgången 34 (slutbesiktigades 2006-10-09 och öppnades 2006-10-13). Renoveringen av tvättstugan på Sibeliusgången 34 blev mer omfattande (p.g.a. flytt av WC-rum samt omfattande arbete med ramper för underliggande rör) än övriga tvättstugerenoveringar. Kostnaden för 2006 blev c:a 4 miljoner kronor.



Den avslutande etappen (huvudetapp - III) är den som återstår att genomföra och den omfattar följande tvättstugor:

- Sibeliusgången 58
- Sibeliusgången 50
- Kaskögatan 24

Utförningen ovan tre tvättstugor är mycket snarlik de som tidigare renoverats. Särskild vikt har lagts vid att tillförsäkra att de justeringar/ändringar som gjorts under etapp i - II även inkluderas i etapp - III. Dock gäller att tvättstugan på Sibeliusgången 58 endast har en tvättgrupp (kommer dock att, liksom övriga tvättstugor, att förses med en nyttillkommen avdelning för grovtvätt).

Efter avslutade renoveringar kommer samtliga tvättstugor att vara försedda med grovtvättstugor varför den särskilda grovtvättstugan på Sibeliusgången 40 kan tas ur drift.

Huvudetapp - III beräknas genomföras under 2007/2008 med start i maj/juni 2007.

1.1.4.7 Ventilbyte

Som ett led i det löpande periodiska underhållet tecknades i september, efter öppen upphandling, avtal med Klimatrör AB gällande byte av samtliga huvudavstängningsventiler för kall- och varmvatten samt injusteringsventiler för vvc-systemet.



Arbetet delades upp i fem delar och utfördes under perioden v.38 - v.48. Under arbetet erfordrades att vattnet stängdes av under en eller flera dagar, varför krav på tydlig boendeinformation förelåg. Gemensamma informationsblad togs fram och delades ut inför utförandet av de olika entreprenaddelarna.

Antalet ventiler som har bytts är stort (ca 500 avstängningsventiler och 120 injusteringsventiler).

De nya injusteringsventilerna möjliggör dels att låsa injusteringsvärdet (för att förhindra degenerering av vvc-systemets injusterings) och dels att mäta flödet genom ventilen. Utöver byte av existerande ventiler har även ett antal nya ventiler monterats för att möjliggöra bättre separering av de olika fastigheterna. Vid ventilbytet drogs även en mindre mängd ledningar om för att förbättra åtkomsten till aktuella ventiler.

Entreprenaden och samarbetet med Klimatrör AB flöt mycket väl och de störningar, som oundvikligen uppkommer, var små. Entreprenaden slutbesiktigades och godkändes 2006-11-17.

1.1.4.8 Gårdsrenoveringar - Förstudie/Extrastämma

Under det gångna året har en omfattande förstudie genomförts av WSP. Vid denna förstudie har provgröpar, på samtliga fem gårdar längs Sibeliusgången, tagits upp och kontroll av brunnar underliggande konstruktion gjorts. Det har bl.a. framkommit att nuvarande gårdsbrunnar är behäftade med svåra brister som bl.a. gör att vattenavrinningen starkt begränsas. Ett antal andra fel och brister har även identifierats och beaktats vid projekteringen.



I april delades en enkät, gällande synpunkter/önskemål associerade till gårdarna, ut till samtliga boende. Enkäten var utformad av WSP Landskap och miljö i samarbete med styrelsen och resultatet nyttjades vid framtagandet av två olika gestaltungs-förslag.

En extrastämma hölls 2006-10-11 för att dels besluta om gårdarna skulle ges ny utformning enligt lagda gestaltungs-förslag och i så fall vilket. Vid stämman beslöts att gårdarna skulle ges ny utformning enligt gestaltungs-förslag 2.

1.1.4.9 Gårdsrenoveringar - Etapp I

WSP påbörjade efter beslut på extrastämman projekteringen av den första etappen och ett färdigt förfrågningsunderlag för första etappen av gårdsrenoveringen (gård hus 13 - 18) var framtaget 2007-01-19. Vid projekteringen beaktades även stämmobeslutet från årsstämman 2005 avseende gestaltungsningen av entrén till Föreningen (Vid Sveaborgsgatan mot torget). Entreprenaden är planerad att genomföras som en generalentreprenad varför ett detaljerat förfrågningsunderlag erfordras. Förfrågningsunderlaget skickades till totalt trettio (30) potentiella anbudsgivare.

Efter avslutad anbudsutvärdering med anledning av den kommande gårdsrenoveringen kan konstateras att den extremt överhettade byggmarknaden som nu råder inverkat tämligen menligt för den planerade årsredovisningen. Anbudet som inkommit var bristfälliga såväl kvantitativt (litet antal erhållna anbud) och kvalitativt. Styrelsen har därför beslutat att genomföra en andra anbudsförfrågan med mål att kunna genomföra första etappen av gårdsrenoveringen under 2008.

1.1.4.10 Byte av markförvaltare - 2006

Under första kvartalet 2006 genomfördes en öppen upphandling av föreningens markförvaltning och som ny markförvaltare fr.o.m. 2006-04-01 valdes Björn Entreprenad AB. Önskemål fanns bl.a. att förändra avtalet så att det dels blev mer utförligt och dels möjliggjorde en säkrare upphandlingsprocess.

I det nya markförvaltningsavtalet har stor tonvikt lagts vid kvalitetskontroll och dokumentation av utfört arbete. Markförvaltarens egenkontroll är här en viktig del och genomgående är det markförvaltaren som skall utföra arbetet, inkl. dokumentation, så att uppföljande kontroll starkt underlättas. En grundlig teknisk beskrivning av utemiljön och de olika tillsyns- och skötselaktiviteterna (inkl. felavhjälpande underhåll) samt gränsdragningslistor har tagits fram för att tydliggöra markförvaltningens olika moment.

Bytet av markförvaltning har dock varit förknippad med större problem än planerat och övergången har därför medfört att kvalitén på skötsel av föreningens mark märkbart har sjunkit. Detta är direkt motsatt utveckling relativt de mål styrelsen har gällande markförvaltningen. Under den gångna hösten/vintern har tyvärr kunnat konstateras att uppställd målsättning, trots stark ansträngning från föreningens sida, ej uppfyllts varför styrelsen i januari 2007 beslöt att genomföra en ny upphandling av markförvaltningen.

Efter avslutad anbudsutvärdering beslutade styrelsen att teckna markförvaltningsavtal med Tylömarks Trädgårdsanläggningar AB fr.o.m. 2007-05-01.

TYLÖMARKS
TRÄDGÅRDSANLÄGGNINGAR 

1.1.4.11 Nya cykelrum i höghusen

Under den gångna vintern har fyra cykelrum i punkthusen (Sibeliushöjden 32-34, 40-42, 44-46 och 48-50) målats om och försetts med ny utrustning för att säkert kunna låsa cykeln mot. Antalet platser är begränsade föreningen kommer att hyra ut en eller högst två platser per medlem och principen "först till kvarn" tillämpas. En depositionsavgift, på 300 kr, för utkvitterad nyckel utgår. Cykelrummen beräknas kunna öppnas inom kort och mer info kommer då att ges.

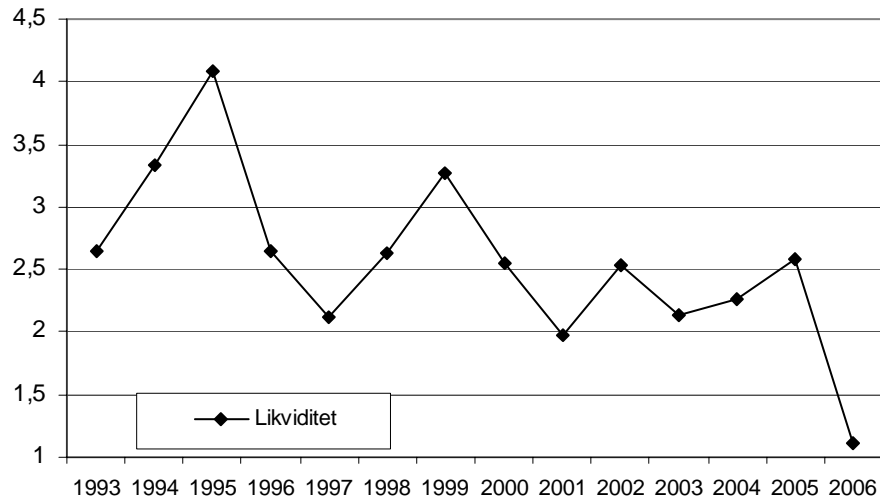


1.1.5 Ekonomi

1.1.5.1 Ekonomiska nyckeltal 1993 - 2006

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. Före utgången av 2006 betalade föreningen på ett lån med en amortering 6,1 Mkr, varför likviditeten minskade från strax över 2,5 vid utgången av 2005 till strax över 1,0 vid utgången av 2006.

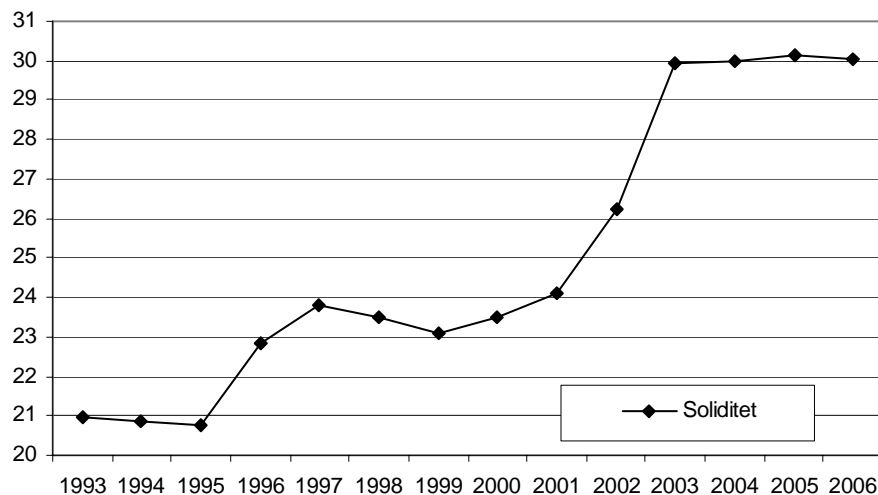


Likviditet (2005) = 2,583

Likviditet (2006) = 1,112

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

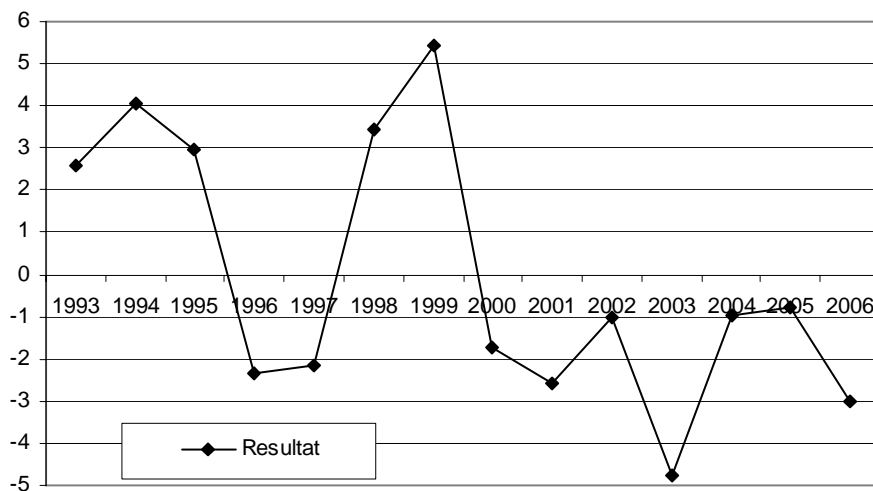
Soliditeten är ett mått på hur föreningen mer långsiktigt klarar av sina ekonomiska åtaganden.



Soliditet (2005) = 30,12 %

Soliditet (2006) = 30,05 %

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 (2005) = -802 463 kr

Resultat (2006) = -3 008 509 kr

1.1.5.2 Finansiella kostnader

Under år 2006 omsattes ett lån hos Stadshypotek (Handelsbanken) på ca 16,7 Mkr. Detta lån amorterades med c:a 6,1 Mkr och är nu placerat med rörlig ränta.

Vid årsskiftet var andelen lån med rörlig ränta 49 % (36 %) av den totala lånestocken och den genomsnittliga rörliga räntan var 3,02 % (2,03 %)

Lånen med fast löptid har en genomsnittlig ränta på 5,56 % (4,97 %) och den genomsnittliga löptiden är 1,8 år (2,2 år).

Den totala lånestocken per 2006-12-31 var 99,2 Mkr (106,0 Mkr) och byggnadernas taxeringsvärde uppgår till 168,3 Mkr (168,3 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 9 Mkr.

1.1.5.4 ROT-avdrag

Föreningen har för taxeringsåret 2006 fått den totala skatten reducerad med 325 Tkr avseende yrkat avdrag för kostnader vid reparationer- om och tillbyggnad av fastigheter.

1.1.5.5 Förslag till disponering av årets resultat

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat/underskott	-5 505 238 kr
Årets resultat, underskott	<u>-3 008 509 kr</u>
	-8 513 747 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	-9 722 413 kr
Balanserat underskott, överföres i ny räkning	<u>-5 787 574 kr</u>
	-8 513 747 kr

1.1.5.6 Planerad verksamhet

Merparten av verksamheten styrs från underhållsplanen och för de närmaste åren förutses följande större projekt.

- Den avslutande etappen av tvättstugerenoveringarna, omfattande tre tvättstugor, planeras kunna påbörjas under hösten 2007 och avslutas under senare delen av 2008.
- Beslut om start av etapp IV av entrépartibytet och förhoppningsvis även beslut gällande jalousier kan, givet positivt resultat av överklagan, komma att tas under 2007.
- Hissrenoveringen planeras fortsätta enligt underhållsplanen. Hissbesiktning har utförts under 2007. Nya säkerhetsbestämmelser har kommit från Boverket som måste utföras under 2007. Åtgärderna är inplanerade under våren 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. Projektering blir klart under våren 2007. Upphandling av entreprenad beräknas ske under hösten 2007.
- En omfattande förstudie och förprojektering av renovering av de fem gårdarna längs Sibeliusgången har avslutats i början på 2007. Upphandling av entreprenaden kommer att ske under hösten 2007. Start för entreprenaden planeras att ske under våren 2008. Gården mellan husen 13 och 18 blir första gården som blir renoverad. Övriga gårdar blir etappvis renoverade under åren 2009-2010.

1.2 Resultaträkning

	Not	2006-01-01 - 2006-12-31	2005-01-01 - 2005-12-31
Föreningens intäkter	1	40 426 448	38 736 512
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-2 734 132	-2 395 622
Planerat underhåll	3	-9 722 413	-4 805 572
Driftskostnader	4	-21 498 405	-21 955 716
Förvaltnings- och externa kostnader	5	-1 404 180	-2 611 482
Styrelse o personalkostnader	6	-1 352 424	-1 115 232
Avskrivningar	7	-2 721 594	-2 608 109
Resultat före finansiella poster		993 300	3 244 779
Resultat från värdepapper och långfristiga fordringar	8	95 857	155 190
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	124 874	118 314
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-4 222 540	-4 320 746
Resultat efter finansiella poster		-3 008 509	-802 463
Årets resultat		-3 008 509	-802 463

1.3 Balansräkning

Tillgångar	Not	2006-12-31	2005-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	11	139 698 865	142 317 417
Markanläggningar	12	184 238	263 302
Maskiner och inventarier	13	32 083	56 061
		139 915 186	142 636 780
Finansiella anläggningstillgångar			
Värdepapper	14	3 823 350	0
Övriga fordringar	15	700	700
		3 824 050	700
Summa anläggningstillgångar		143 739 236	142 637 480
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		73 483	180 060
Kundfordringar		8 303	5 928
Övriga fordringar	16	53 455	900 230
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	1 405 551	1 661 744
		1 540 792	2 747 962
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 641 754	10 237 483
Avräkningskonto ISS Ekonomiförvaltning AB		7 350 086	5 204 911
		8 991 840	15 442 394
Summa omsättningstillgångar		10 532 632	18 190 356
Summa tillgångar		154 271 868	160 827 836

Eget kapital och skulder	Not	2006-12-31	2005-12-31
Eget kapital	18		
Bundet eget kapital			
Insatser		23 979 839	23 939 125
Upplåtelseavgifter	19	22 594 276	21 713 640
Yttre reparationsfond		8 298 861	6 108 193
Summa bundet eget kapital		54 872 976	51 760 958
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 505 238	-2 512 107
Årets resultat		-3 008 509	-802 463
Summa fritt eget kapital		-8 513 747	-3 314 570
Summa eget kapital		46 359 229	48 446 388
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	20	98 444 231	105 340 409
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 736 092	1 266 273
Skatteskulder		16 748	0
Övriga skulder	21	827 175	675 352
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	6 888 393	5 099 414
Summa kortfristiga skulder		9 468 408	7 041 039
Summa eget kapital och skulder		154 271 868	160 827 836
Ställda säkerheter			
Företagsinteckningar		131 278 000	131 278 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

1.4 Kassaflödesanalys

	Not	2006-01-01 - 2006-12-31	2005-01-01 - 2005-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-3 008 509	-802 463
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m	23	2 721 594	2 608 109
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-286 915	1 805 646
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		1 207 169	-555 346
Förändring av kortfristiga skulder	24	2 259 933	-684 458
Kassaflöde från den löpande verksamheten		3 180 187	565 842
Investeringsverksamheten			
Finansiella anläggningstillgångar		-3 823 350	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-3 823 350	0
Finansieringsverksamheten			
Långfristiga skulder	25	-6 728 742	-823 715
Förändring eget kapital	26	921 350	436 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-5 807 392	-387 215
Årets kassaflöde		-6 450 555	178 627
Likvida medel vid årets början	27		
Likvida medel vid årets början		15 442 394	15 263 767
Likvida medel vid årets slut	27	8 991 839	15 442 394

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 87 589 014 (88 588 634) tkr.
Föreningen har valt att i redovisningen av underskottsavdrag frångå BFN AR 2001:1, något som inte inverkar negativt på lagens krav på den sk rättvisande bilden.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

	2006-12-31	2005-12-31
1 Föreningens intäkter		
Hysesintäkter	59 985	42 984
Hysesintäkter bostäder	1 125 449	1 132 863
Hysesintäkter lokaler	1 859 004	1 587 656
Hysesintäkter garage/p-platser	1 491 708	1 383 945
Hysesbortfall ./.	-382 224	-131 584
Årsavgifter bostäder	35 999 133	34 226 907
Kabel-TV	18 830	20 370
Vatten/avlopp	6 504	1 626
El	5 496	1 374
Övriga ersättningar/intäkter	105 164	307 501
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	137 399	162 871
	40 426 448	38 736 513
2 Underhållskostnader		
Rep bostäder, övrigt	360 769	258 933
Rep hyreslägenheter/lokaler	682 879	124 998
Rep gemensamma utrymmen	288 049	266 356
Rep jourarbeten	0	132 850
Rep installationer	3 150	24 860
Rep va/sanitet	360 471	536 153
Rep värme	6 500	22 500
Rep el, lgh/lokaler/byggnad	221 475	71 936
Rep hissar	541 207	505 629
Rep huskropp	55 644	276 713
Rep garage	213 988	174 694
	2 734 132	2 395 622
3 Planerat underhåll		
Per uh bostadsrätter	11 352	0
Per uh gem utrymmen, golv/tvättutrustning	4 291 197	1 884 843
Per uh låssystem	95 403	81 325
Per uh va/sanitet, lägenhet o lokal	1 088 288	0
Per uh värme, fjärrvärme	86 250	15 132
Per uh ventilation	1 449 908	1 533 970
Per uh hissar	0	994 228
Per uh tele/TV/porttele	232 712	0
Per uh huskropp, tak/dörrar	1 117 497	784 648
Per uh hårdgjorda markytor	1 598 577	0
Per uh övrigt	96 120	0
Ers för av medlem be	-19 850	0
Skattereduktion/övriga bidrag	-325 041	-488 574
	9 722 413	4 805 572

4 Driftskostnader

Fastighetsskötsel/städning entreprenad	5 057 104	5 204 317
Grovsopor	931 237	1 091 535
Fastighetsel	1 844 333	1 823 571
Uppvärmning	6 110 148	6 399 639
Vatten	838 797	1 211 299
Sophämtning	940 487	570 348
Fastighetsförsäkringar	438 338	438 338
Självrisk/rep. försäkringsskador	-10 454	19 000
Bevakningskostnader	830 092	781 226
Tomträttsavgäld	2 482 394	2 406 113
Avgälder, övrigt	24 000	20 000
Kabel-TV	588 904	531 337
Fastighetsskatt	1 307 030	1 307 030
Övriga driftskostnader	50 028	53 706
Databehandling	21 224	42 419
Besiktning, hissar/portar/brand	44 742	55 839
	21 498 404	21 955 717

5 Förvaltnings- och externa kostnader

Kontorsmaterial/tidskrift m m	199 898	139 165
Kreditupplysning/inkasso/KFM	38 275	38 298
Tele- o datakommunikation	69 011	58 135
Hyses- och kundförluster	16 525	0
Års- och styrelsemöteskostnad	52 613	36 164
Revisionsarvode	43 625	19 250
Förvaltningsarvode	386 900	430 555
Extradebiteringar	24 390	63 619
Övriga externa tjänster	135 848	158 729
Konsulttjänster	437 096	367 568
Förlikningsersättning	0	1 300 000
	1 404 181	2 611 483

6 Styrelse- o personalkostnader

Styrelsearvode hösten 2005 och 2006	325 000	118 942
Löner	587 494	616 820
Styrelse, lön	7 400	2 232
Lön, lokalvårdare	21 881	8 946
Arvode internrevisor 2005 och 2006	27 000	12 000
Sociala avgifter	335 657	264 502
Löneskatt/arbetsmarknadsförsäkringar	31 610	31 668
Övriga personalkostnader	16 382	60 121
	1 352 424	1 115 231

Föreningen har under året haft 3 st deltidsanställda

7 Avskrivningar

Byggnad, annuitetsfaktor 0,06. Resterande livslängd 30 år	2 004 934	1 891 449
Ombyggnad daghem 120 500/40år	120 500	120 500
IT-installation 493 118/10år	493 118	493 118
Markanläggning enligt 20-årig rak plan	79 064	79 064
Inventarier/verktyg	23 978	23 978
	2 721 594	2 608 109

8 Resultat från värdepapper och långfristiga fordringar

Penningmarknadfond MEGA	95 857	129 874
Resultat, värdepapper	0	25 316
	95 857	155 190

9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	111 607	101 914
Överskatteränta ej skattepliktig	13 267	16 400
	124 874	118 314

10 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader	4 222 540	4 320 746
----------------	------------------	------------------

11 Byggnader

Akkumulerade 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
---	--------------------	--------------------

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-21 426 771	-18 921 704
Årets avskrivningar enligt plan	-2 618 552	-2 505 067

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-24 045 323	-21 426 771
--	--------------------	--------------------

Utgående bokfört värde	139 698 865	142 317 417
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 133 716 044 (135 720 978) kronor, ombyggnad daghem 3 808 842 (3 929 342) kronor samt IT-installation 2 173 979 (2 667 097) kronor.

12 Markanläggningar

Ackumulerade anskaffningsvärden

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

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

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-1 317 973	-1 238 909
Årets avskrivningar enligt plan	-79 064	-79 064

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 397 037	-1 317 973
--	-------------------	-------------------

Utgående bokfört värde	184 238	263 302
-------------------------------	----------------	----------------

13 Inventarier

Ackumulerade anskaffningsvärden

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

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

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-317 313	-293 335
Årets avskrivningar enligt plan	-	-23 978

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-341 291	-317 313
--	-----------------	-----------------

Utgående bokfört värde **32 083** **56 061**

I restvärdet ingår bildskärm 0 (1 832) kronor, skrivare 0 (4 164) kronor, UPS 0 (1 939) kronor samt kopiator/skrivare 32 083 (48 126) kronor

14 Värdepapper

Namn	Antal	Anskaffn.- värde	Bokfört värde	Marknads- värde
Robur	38 282	3 823 350	3 823 350	3 738 259
		3 823 350	3 823 350	3 738 259

15 Övriga fordringar

Andelar HSB och Folksam

16 Övriga fordringar

Skattefordran		0	859 167
Avräkning skattekonto		53 455	41 063
		53 455	900 230

17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga interimfordringar	1 405 551	1 661 744
--------------------------	-----------	-----------

Förutbetald tomträttsavgäld 646 123:-, försäkring 438 338:-, fastighetskötsel 34 103:-, kabel-TV 154 854:-. bevakning 129 696:- och övrig kortfristig fordring 2 707:-

18 Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser (kr)	Upplåtelse- avgifter (kr)	Yttre rep. fond (kr)	Balanserat resultat (kr)	Årets resultat (kr)
Belopp vid årets ingång	23 939 125	21 713 640	6 108 193	-2 512 107	-802 463
Ökning av insatskapital	40 714	880 636			
Uttag av yttre fond			-4 805 572	4 805 572	
Överföring till yttre fond			6 996 240	-6 996 240	
Disposition av föregående års resultat				-802 463	802 463
Årets resultat					-3 008 509
Belopp vid årets utgång	23 979 839	22 594 276	8 298 861	-5 505 238	-3 008 509

19 Upplåtelseavgifter

Upplåtelseavgiften är minskad med försäljningskostnaden

47 150

13 500

20 Fastighetslån

Långgivare	Räntesats (%)	Ränteändrings- datum	Lånebelopp 2006-12-31 (kr)	Lånebelopp 2005-12-31 (kr)
Stadshypotek	2,93	Rörlig	1 692 451	1 709 679
Stadshypotek	3,50	Rörlig	5 691 300	5 691 30
Stadshypotek	2,93	Rörlig	1 809 665	1 828 085
Stadshypotek	2,93	Rörlig	2 757 188	2 785 252
Stadshypotek	3,10	Rörlig	12 850 000	12 850 000
Stadshypotek	2,93	Rörlig	7 333 180	7 407 820
Stadshypotek	2,68	Rörlig	10 659 982	16 743 700
Stadshypotek	6,55	2007-04-30	14 265 308	14 414 684
Stadshypotek	6,34	2007-04-30	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	5,62	2008-10-30	910 929	920 829
Stadshypotek	5,62	2008-10-30	952 184	962 536
Stadshypotek	5,62	2008-10-30	855 600	864 900
Stadshypotek	5,62	2008-10-30	791 200	799 800
Stadshypotek	5,62	2008-10-30	800 400	809 100
Swedbank hypotek AB	4,91	2009-04-15	9 400 400	9 440 400
Swedbank hypotek AB	4,91	2009-04-15	8 060 700	8 100 700
Swedbank hypotek AB	4,80	2010-01-25	13 078 000	13 178 000
Nordea	3,145	Rörlig	5 348 204	5 478 648
Avgår kortfristig del ./.			-812 460	-645 024
			98 444 231	105 340 409

21 Övriga skulder

Kortfristig del av fastighetslån
Källskatt
Avräkning hyror

812 460

14 715

0

645 024

18 365

11 963

827 175

675 352

22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	181 376	15 128
Upplupna sociala avgifter/löneskatt	67 908	27 041
Upplupna utgiftsräntor	636 383	626 927
Förutbetalda hyror och avgifter	2 119 730	2 393 288
Upplupna va-avgifter	67 267	14 000
Upplupna uppvärmning	685 900	852 282
Upplupna elavgifter	1 376 266	176 346
Upplupen renhållning	84 342	174 758
Upplupna rep/underhåll	1 626 895	737 958
Övriga interimsskulder	20 326	81 685
Beräknat arvode för revision	22 000	0
	6 888 393	5 099 413

23 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	2 721 594	2 608 109
---------------	------------------	------------------

24 Förändring av kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristig skuld ingår inte i beräkningsunderlaget.

25 Långfristiga skulder

Amortering av lån	6 728 742	-810 215
Mottagna depositioner	0	-13 500
	6 728 742	-823 715

26 Förändring eget kapital

Upplåtelseavgift	914 286	429 625
avgår försäljningskostnader ./.	-33 650	-13 500
Inbetalda insatser	40 714	20 375
	921 350	436 500

27 Likvida medel

Kassa och bank	1 641 754	10 237 483
Avräkning ISS Ekonomiförvaltning AB	7 350 086	5 204 911
	8 991 840	15 442 394

Kista 2007-05-10

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



(Sigurd Eliasson)



(Bela Johansson)



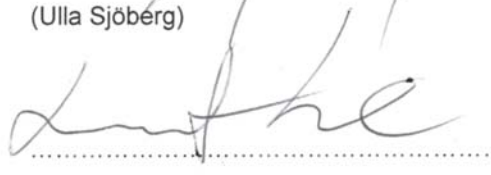
(Mats Björndahl)



(Ulla Sjöberg)



(Carl-Gustaf Svensson)



(Lennart Lund)



(Georgios Kantenidis)



(Jonas Erkenborn)



(Kerstin Nyh)

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2007-05-16



(Wilhelm Ruuth)

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 2006-01-01 - 2006-12-31. 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 revisions sed 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 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 16/15 2007


Wilhelm Ruuth
Av föreningen vald revisor


Lars-Göran Petersson
BoRevision AB

3 Inlämnade motioner och frågor

3.1 Frånluftsvärmepump

Inlämnare: Bengt Sareld
Innehåll (sammanfattning):

Frånluften – en gigantisk energikälla

Jag inser att installationskostnaderna kan bli höga, redan projekteringskostnaderna blir säkert avsevärd. Men det gäller ju även besparingar, och energikostnaderna lär fortsätta uppåt. Jag tycker att vi åtminstone bör göra preliminär utredning om detta.

Styrelsens svar:

Styrelsen påbörjade 2001 en driftoptimering för att få ner uppvärmningskostnaderna i föreningen. Ett avtal slöts då med T.A.C. Just nu håller de sista delarna av detta avtal på att slutföras. När de sista delarna i detta avtal har slutförts kan vi titta på om det finns ytterligare åtgärder som kan göras för att få ner uppvärmningskostnaderna. Styrelsen har arbetat aktivt med energifrågorna. Bl.a. har en diskussion fört med en värmekonsult, men den resulterade tyvärr enbart i en kommentar att det som kommer att ge mest resultat är en sänkning av inomhustemperaturen. Detta alternativ avfärdas dock av styrelsen. Styrelsen föreslår att föreningen inte påbörjar nya omfattande utredningar avseende ventilationen förrän ovan nämnda projekt har färdigställts. Efter det att projektet med driftoptimeringen har avslutats kan föreningen låta en energikonsult utreda investeringskostnaderna och möjligheterna till energibesparing för en frånluftsvärmepump för de s.k. punkthusen.

Styrelsen yrkar avslag på motionen.

3.2 Individuell värmemätning

Inlämnare: Bengt Sareld
Innehåll (sammanfattning):

Om samtliga lägenheter får individuella värmemätare kan månadsavgiften sänkas, och en värmekostnad kan debiteras istället. Föreningen kommer att ha kvar en icke försumbar energiförbrukning, kanske hälften av idag. Denna gemensamma bekostade uppvärmning och belysning av gemensamma utrymmen, drift av gemensamma installationer som ventilationsfläktar.

Det man kan spara in på är primärt inomhustemperaturen, sättet att handdiska, vanor i samband dusch och bad, samt minskad ventilation vid längre bortovaro.

På sikt kan individuell värmemätning inspirera till miljösparande åtgärder i den egna lägenheten, t.ex. installation av energisnål diskmaskin, installation av värmereflekterande persiennor, invändig tilläggsisolering och ökad tillsyn av tätningslistor och liknande åtgärder.

- Uppmanar till varsamhet med energin
- Ökad möjlighet till att påverka de egna kostnaderna

Styrelsens svar:

Då föreningen har ett-rörssystem där ett antal radiatorer ligger anslutna efter varandra och betjänar mer än en lägenhet är det inte trivialt att på ett rättvisande sätt mäta ”värmeförbrukningen” för en given lägenhet. Att endast mäta rumstemperaturen är inte tillräckligt eftersom någon då t.ex. kan låta balkongdörren stå öppen och kyla av rummet och följden blir att radiatorernas termostater öppnar för fullt. Utöver detta medför individuell värmemätning dels en omfattande investeringskostnad och dels en ej försumbar administration vad gäller individuell debitering.

Styrelsen yrkar avslag på motionen

3.3 Trapphuset till garaget

Inlämnare: Bengt Sareld

Innehåll (sammanfattning):

Trapphuset till garaget, Kasködaeket, ser inte roligt ut. Vad skulle man kunna göra? Kanske kakla? Se detta som ett förslag – Jag är ny i föreningen, och inser att det kan finnas skäl till varför det är som det är.

Jag inser också att åtgärder kostar – och ibland är det till och med en kostnad med förslag, som kanske måste utredas och tas ställning till. Och jag vill givetvis att föreningen skall hantera våra gemensamma medel med varsamhet. Och i samma andetag vill jag att våra anläggningar skall underhållas, både för att allt skall fungera och vidmakthållas, och för att de skall förmedla en känsla till oss alla, både medlemmar och besökare, och att vi har något att vara rädda om och vårda.

Styrelsens svar:

En renovering av trapphuset till Kasködaeket finns med i underhållsplanen för 2011. Skall keramiska plattor sättas upp i allmänna utrymmen bör klinker (helst genomfärgat) och inte kakel användas, då klinker är mycket starkare och risk för sprickor/flagnings kan i det närmaste elimineras. Dock är det ju inte det billigaste ytskiktet.

Styrelsen yrkar avslag på motionen

3.4 Värmepump för uppvärmning och varmvatten

Inlämnare: Bengt Sareld

Innehåll (sammanfattning):

Bengt Sareld har varit i kontakt med VKG, som är relativt stora i branschen VKG har fått information om att fastigheterna i Porkala har fjärrvärme och ventileras med hjälp av centrala fläktar på taket och tilluften kommer via ventiler över fönstren. VKG har kommit med 3 förslag;

- Frånluftsåtervinning
- Frånluftsåtervinning kombinerad med bergvärme
- Solfångare för tappvarmvatten

Bengt Sareld anser att alternativet med frånluftsvärme är intressantast. Han menar att det kombinerar miljöaspekter med kravet på ekonomisk nytta.

Styrelsens svar:

Motionen är en precisering av motion 3.1. Se styrelsens svar avseende den motionen.

Styrelsen föreslår att motionen anses besvarad.

3.5 Belysning av förråd

Inlämnare: Bengt Sareld

Innehåll (sammanfattning):

Bengt Sareld föreslår rörelsedetektorer som känner av när någon rör sig i gången. Och håller belysningen tänd lite längre än idag, kanske 10 minuter efter registrerad rörelse. Detektorerna skall parallellt styra en signallampa utanför dörren till förrådet som markerar att någon är i förrådet.

Energibesparingen är blygsam, men det blir en bekvämare belysning vid besöket. Det skulle även bli en viss stöldförebyggande verkan.

Styrelsens svar:

Styrelsen ställer sig i princip positiv till förslaget. En kostnadsuppskattning bör dock göras för enbart byte av strömbrytare till rörelsedetektor. Förmodligen kan den behövas kompletteras av ytterligare detektorer för täcka gångarna i förråden och inte enbart vid dörrarna när man kommer in i förråden. Styrelsen anser dock att relativt många projekt är på gång och föreslår att frågan aktualiseras senare.

Styrelsen yrkar avslag på motionen

3.6 Fjärrstyrning av garageportar

Inlämnare: Bengt Sareld

Innehåll (sammanfattning):

Motionären vill införa fjärrstyrning av garageportarna genom att en dosa skulle installeras i bilen för garageplats/burs innehavarna. Detta för att garageportarna skall kunna öppnas på avstånd. Kostnaden skulle fördelas på dem som hyr plats/bur i garaget. Motionären uppskattar själv kostnaden till 500 - 600 per bil. Anmälan till systemet skulle vara frivillig.

Styrelsens svar:

Förslaget i sig är klokt, men medför flera problem vilket gör att styrelsen förordar avslag. Kostnadsberäkningen kan mycket väl stämma, men den gäller om alla vill medverka i systemet. Skulle endast 2/3 medverka stiger kostanden per bil till ~900 kr. Detta gör det hela svårt om endast en mindre del önskar anmäla sig.

Den främsta orsaken är dock att föreningen håller på med en övergripande ändring av garagen. Som en del i detta håller man på att installera ett kraftigare skalskydd på Porkalafaret i form av låsta dörrar utåt som skall öppnas med bricka via en avläsare på samma sätt som i tvättstugorna. Föreningen planerar att fortsätta utöka detta system för att täcka in även andra områden (se ex motioner om låsning av ytterdörrar och soprum). Det skulle därför vara olämpligt att gå i förväg och installera ett annat system än det som föreningen planerar skall inkludera alla dörrar i skalskyddet i framtiden. Som en del i ändringen av garagen skall även kostnaderna för platserna/burar ses över för att garagen i framtiden förhoppningsvis själva skall bära sina kostnader.

Styrelsen yrkar avslag på motionen.

3.7 Stadgeändring - §18

Inlämnare: Wilhelm Ruuth

Innehåll (sammanfattning):

Wilhelm Ruuth skriver i sin motion att han vill ha en förändring av stadgarna vad avser § 18 angående Revisorer. I § 18 står att revisorerna skall vara två, samt att en revisor och suppleant väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits. Den andre revisorn skall utses av HSB:s Riksförbund.

Bakgrunden till Ruuths förslag är att bostadsrättsföreningen Porkala är mycket stor. För att göra en bra och övergripande revision anser Ruuth att det behövs mer personer, som kan dela på arbetsbördan. Ytterligare en synpunkt angående detta är att om någon internrevisor lämnar sitt uppdrag innan mandattidens utgång, så finns det andra som kan ta över.

Wilhelm Ruuth föreslår därför föreningsstämman besluta att stadgarna ändras så att revisorerna skall vara tre och att två revisorer och suppleanter för dessa väljs av föreningsstämman enligt ett av nedan angivna alternativ.

Alt 1 2 ordinarie internrevisorer (1 vald på 2 år, samt 1 vald på 1 år), samt
2 suppleanter internrevisorer (1 vald på 2 år, samt 1 vald på 1 år).

Alt 2 2 ordinarie internrevisorer (1 vald på 2 år, samt 1 vald på 1 år), samt
1 suppleant internrevisor (1 vald på 2 år).

Wilhelm Ruuth skriver också att om årsstämman godkänner detta förslag, så måste föreningen ha en extra stämma för att förslaget skall träda i kraft. Ruuth uppger också att om den extra föreningsstämman godkänner förslaget så vill han att den extra stämman fastställer arvoden till internrevisorerna. Ruuth vill då att valberedningen till den extra stämman lägger fram förslag till beslut om arvoden till revisorer och suppleanter. I sin motion redovisar Ruuth två alternativ som han vill att valberedningen tar ställning till för att föreslå till en extra föreningsstämma. Då samtliga motioner i sin helhet dels kommer att finnas tillgängliga på föreningskontoret innan stämman samt också finnas tillgängliga vid föreningsstämman redovisas inte nämnda förslag i den här sammanfattningen.

Styrelsens svar:

Styrelsen konstaterar att motionären önskar förändringar avseende dels antalet revisorer i föreningen, med suppleanter, samt arvoden till revisorerna. Då detta gäller frågor om hur föreningens revisionsverksamhet skall bedrivas är det styrelsens uppfattning att det ej tillkommer styrelsen att avge yttrande över motionärens förslag. Revisorernas uppdrag är ju att för medlemmarnas räkning granska den verksamhet, som styrelsen utifrån bland annat föreningens stadgar har till uppgift att utföra. Styrelsens uppfattning är också att lämpligt forum i föreningen att avge yttrande enligt ovan är föreningens valberedning. Därför överlämnas Wilhelm Ruuths motion till för valberedningens ställningstagande om den vill avge ett yttrande i nämnt avseende.

Styrelsen avstår från att lämna förslag till beslut avseende motionen till föreningsstämman.

3.8 Byte av kabel-TV operatör

Inlämnare: Karl-Arne Bertilsson

Innehåll (Sammanfattning):

I motionen skriver Bertilsson att föreningens TV-programleverantör, Com Hem, är en leverantör som föreningen enligt hans mening bör byta. Ett skäl, menar Bertilsson, är den moraliska aspekten och han skriver att företagets enda ambition är att dra in så mycket pengar som det bara går så att höga chefer och direktörer får max utdelning.

Ett annat skäl, anser Bertilsson, är att programutbudet inte alls är anpassat eller avsett för de allra flesta i vår förening, vilket inte minst kan ses på det ständigt ökande antalet parabol. Bertilsson menar också att någonting har gått snett när vi betalar mycket pengar för, enligt hans mening, undermåliga program och dessutom för den reklam som sänds bland alla program. Bertilsson skriver att han skulle vilja se en leverantör som sänder relevant programsammansättning för föreningens medlemmar och deras bakgrund och hemspråk.

Karl-Arne Bertilsson föreslår därför att stämman fattar beslut

- att diskutera en process, som gör att vi får ett realistiskt och önskvärt utbud.
- att diskutera om Com Hem är rätt leverantör.

Styrelsens svar:

Det avtal som Brf Porkala har med Com Hem gäller för ett år i taget. En försvårande omständighet om föreningen skulle vilja byta leverantör för Kabel-TV är att Com Hem nyligen har köpt upp den största konkurrenten UPC och därför är marknaden i princip ett monopol.

Alternativet skulle i så fall vara att föreningen själv driver en Kabel-TV anläggning, men i det fallet skulle det sannolikt bli mycket diskussion om vilka kanaler som skall ingå i det utbudet, samt även om hur en sådan anläggning skall finansieras.

Styrelsen föreslår att motionen anses besvarad.

3.9 Styrelsesuppleanter

Inlämnare: Karl-Arne Bertilsson

Innehåll (sammanfattning):

I motionen tar Karl-Arne Bertilsson upp fråga om insyn och inflytande i Brf Porkalas verksamhet och menar att det i praktiken är omöjligt för medlemmarna att påverka genom årsstämman då lokalen bara är hyrd för att hinna med styrelsens förslag, samt att medlemmarna hindras från att yttra sig av mötesordföranden. I motionen skriver Bertilsson också att resultaträkning och balansräkning samt förvaltningsberättelse inte ger möjlighet att i tid påverka något som är onödigt eller alltför kostsamt. I syfte att öppna för alla intresserade att ta aktiv del i föreningens verksamhet föreslår Karl-Arne Bertilsson att stämman fattar beslut

- att diskutera att initiera en process, som gör alla medlemmar till styrelsesuppleanter om de så önskar.

Styrelsens svar

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening och regler för vilket ändamål en sådan förening har samt hur den skall ledas och hur den skall sköta verksamheten finns både i Bostadsrättslagen samt i Lagen om ekonomiska föreningar. En ekonomisk förening skall ha en styrelse med minst tre ledamöter samt även ha stadgar. I Bostadsrättslagen anges i 12 punkter vad bostadsrättsföreningens stadgar skall ange och i punkt 8 anges att stadgarna skall innehålla uppgift om antalet eller lägsta och högsta antalet styrelseledamöter och revisorer samt eventuella suppleanter. I Brf Porkalas stadgar anges i § 14 bl a att styrelsen skall bestå av lägst tre och högst elva ledamöter, med lägst två och högst fyra suppleanter.

Styrelsen yrkar avslag på motionen.

3.10 Gemensamt inköp av el

Inlämnare: Karl-Arne Bertilsson

Innehåll (sammanfattning):

Karl-Arne Bertilsson föreslår att stämman fattar beslut att diskutera att uppdra åt styrelsen att utreda frågorna kring möjlighet att påverka våra elpriser genom att föreningen köper in all el som förbrukas och därmed får storkundsfördelar och medlemmarna slipper abonnemangs- och årsavgifter. Han föreslår också att spara el genom att justera tiderna för släckning av port- och gatubelysningen. Ett annat sätt vore att bli producent genom att bli del- eller ägare i ett vindkraftverk. Styrelsen skulle lämna förslaget i september.

Styrelsens svar:

Förslaget medför visserligen att abonnemangsavgiften och möjligen elpriset totalt sett skulle bli lägre för medlemmarna men skulle samtidigt medföra många andra och dyrbara kostnader och investeringar. Efter ett ingående samtal med tekniska avdelningen på Fortum har det kommit fram att:

- dra alla elledningar till en enda mätare är inte tekniskt möjligt;
- det finns ett inmatningsställe per varje höghus, ett på Porkalagatan 3 och 15, ett på Kaskögatan 14 och 30 och ett på Sveaborgsgatan 18 vilket betyder total 9 st abonnemang och anlåtande av en elektriker för att bygga om elcentralerna;
- detta i sin tur betyder att en räkning per respektive inmatningsställe skulle innehålla de boende, tvättstugorna och trappbelysning;
- för att frånga att betala en för alla, alla för en, skulle var och en av medlemmarna behöva installera i sin lägenhet en debiteringsmätare som kostar ca 500 kr;
- administrationskostnaderna för föreningen för debitering och fakturering skulle öka och problemet med avläsning av de enskilda mätarna skulle uppstå.

Ett delägarskap i ett vindkraftverk är snarare fråga om ett aktieinnehav eftersom det inte verkar realistiskt att vi på vår mark kan bygga ett eget vindkraftverk. Enligt Fortum verkar förslaget inte realistiskt och inte något de känner till eller kan hjälpa oss med.

I våra fastigheter tidsstyrs redan idag belysningen i trapphus, på våningsplan etc så att belysningen reduceras till hälften mellan 21.00 - 06.00. Ytterbelysningen styrs både tidsmässigt och via ljusflödesmätare så att belysningen är tänd 15.00 - 09.00 om ljusflödet understiger 130 lux. All styrning sker från ett centralt driftövervakningssystem och kan lätt justeras vid behov.

Styrelsen yrkar avslag på motionen.

3.11 Upplåsning av elskåp

Inlämnare: Karl-Arne Bertilsson

Innehåll (sammanfattning):

Karl-Arne Bertilsson föreslår att stämman fattar beslut om att diskutera åtgärder att häva inlåsningsen av våra elmätare. Han känner sig förhindrad att ha vettig och rimlig kontroll på kostnadsutvecklingen. Hans begäran att få mätare avläst av kontoret varje månad resulterade i en enda avläsning och sedan aldrig mer.

Styrelsens svar:

Ärendet har nämligen varit uppe tidigare på årsstämma och diskuterats och antagligen avslagits. Styrelsen har tagit kontakt med Fortum. Det är Fortum som äger våra elmätare och egentligen har de inte några restriktioner om inlåsningsen men rekommenderar ändå inte att låta elskåpen vara olåsta inte minst med tanke på medlemmarnas säkerhet. Förutom elmätarna finns i våra skåp också bredbandsuppkopplingar vilket medför att styrelsen anser att säkerheten inte kan äventyras och behörighet till skåpen kan därför inte lämnas ut.

Styrelsen yrkar avslag på motionen.

3.12 Obligatoriskt parkeringstillstånd

Inlämnare: Karl-Arne Bertilsson

Innehåll (sammanfattning):

Karl-Arne Bertilsson föreslår att stämman fattar beslut att diskutera åtgärder mot överdriven biltrafik i området och föreslår ett strikt tvång för alla att hämta parkeringstillstånd på föreningskontoret och dela ut P-bot till alla utan tillstånd.

Styrelsens svar:

Ett problem som både nuvarande och tidigare styrelserna arbetat med men ännu inte kommit till någon bra lösning speciellt vad det gäller å ena sida tillgänglighet för äldre och rörelsehindrade, samt ett förhinder av okynneskörning. Frågan om avstängning av Sibeliusgången är från kommunens sida inte heller löst. Styrelsen tycker ändå att om de flesta delar Karl-Arnes Bertilssons uppfattning så borde det ändå vara till oss medlemmar att skärpa till sig och sluta köra på gårdarna om inte speciella och akuta omständigheter föreligger. Det finns ett generellt förbud för all bil- och motocykeltrafik inom hela området.

Vad gäller den direkta motionen om att bötfälla även hantverkare eftersom de ändå drar av parkeringsavgiften i deklarationen, förmodar styrelsen att kostnaderna för att anlita hantverkare skulle öka p.g.a. förslaget och det skulle enbart slå tillbaka som ett påslag för det utförda arbetet. Redan idag hämtar nästan alla servicebilar parkeringstillstånd på föreningskontoret. Det faktum att hantverkarna parkerar och kör på våra gårdar tycker styrelsen är svårt att påverka eftersom det är deras sätt att arbeta och de flesta förflyttar sig mellan olika uppdrag med bil i vilken de förvarar all nödvändig utrustning och reservdelar. Kanske nackdel för Karl-Arne att han antagligen har tid och är hemma på dagarna och bevakar alla utförda arbeten. Kanske kan han föra viss statistik över hur många timmar eller dagar per år förekommer reparationer och arbeten under hans balkong och kan redovisa detta på nästa stämma eller i en artikel i Porkalen, så att vi alla kan ta del av reparationsfrekvensen i en specifik del av vårt område.

Många av våra medlemmar kan också bevittna av egen erfarenhet att det är lätt att få P bot.

Styrelsen föreslår att motionen anses besvarad.

3.13 Återvinningsrum

Inlämnare: Karl-Arne Bertilsson

Innehåll (sammanfattning):

Karl-Arne Bertilsson påpekar problem angående felaktigt nyttjande av föreningens återvinningsrum på Kaskögatan. Bl.a. ställs olovligt farligt avfall in och ibland fylls utrymmena alltför mycket. Karl-Arne Bertilsson uppger även att om elektronisk nyckel användes skulle det vara lättare att följa upp vilka som missköter sig. Karl-Arne Bertilsson föreslår att stämman fattar beslut att diskutera åtgärder för soprummen.

Styrelsens svar:

Att problem med ordningen i återvinningsrummen finns är väl kända för styrelsen. Styrelsen söker på olika sätt (t.ex. via Porkalen, särskilda anslag etc) informera om de regler som gäller aktuella återvinningsrum.

Ytterligare åtgärder för att förbättra ordningen behövs även. För att få ett helhetsgrepp har styrelsen därför i vintras tagit beslut om att teckna ett tilläggsavtal till det ReturMera avtal som sedan tidigare har tecknats med RagnSells. I detta tilläggsavtal inkluderas hantering av grovsopor, elektroniskt avfall inkl. lysrör/ljuskällor, farligt avfall och vitvaror. Utöver detta veckostädar nu RagnSells aktuella utrymmen och denna städning koordineras med tömningar (om städning vid en viss tidpunkt hindras p.g.a. att utrymmet är fullt sker extra tömning och städningen senareläggs någon dag).

Elektroniska nycklar användes idag för tvättstugorna och under året kommer de även att nyttjas för tillträde till Porkalafaret. En successivt ökad användning av dessa nycklar är något styrelsen arbetar med och för återvinningsrummen är en möjlig utökning. Nämnas skall att de återvinningsrum som planeras i samband med gårdsrenoveringarna längs Sibeliusgången är väl förberedda för nyttlås-system.

Styrelsen föreslår att motionen anses besvarad.

3.14 Anslagstavl

Inlämnare: Karl-Arne Bertilsson

Innehåll (sammanfattning):

Karl-Arne Bertilsson påpekar problem rörande felaktig användning av föreningens anslagstavl. Karl-Arne Bertilsson föreslår att en avgift tas ut från annonsörer med kommersiella intressen och att även en bot tas ut av den som olovligen sätter upp anslag.

Styrelsens svar:

Anslagstavlor skall nyttjas för information som är av intresse för de boende och då primärt avseende ickekommersiell information. Styrelsen instämmer i att en hel del anslag, bl.a. info från mäklare etc, är mindre lämpliga. Att införa ett avgiftssystem som det motionären föreslår bedöms dock som dels olämpligt, då anslagstavlor ej är till för kommersiella intressen, och dels medföra omfattande och dyr administration. Det bedöms som lämpligare att, vid omfattande fall av olämplig annonsering, direkt informera annonsören om aktuella regler. Tilläggas kan att anslagstavlor även rensas av våra stugvärdar vid rondering en gång i veckan.

Styrelsen yrkar avslag på motionen.

3.15 Mögel i badrum

Inlämnare: Karl-Arne Bertilsson

Innehåll (sammanfattning):

Karl-Arne Bertilsson informerade om att han i juni 2005 upptäckt mögel i badrummet och att mögelprov har tagits, men att något besked från provtagning samt när taket av skall ej er-hållits.

Styrelsens svar:

I aktuell lägenhet har konstaterats att betydande ingrepp i ventilationssystemet, genom dels stängda tilluftsdon och dels permanent fixering av kökskåpan i forcerat läge, gjorts. Dessa ingrepp har medfört att nödvändig luftgenomströmning i badrummet starkt begränsats vilket förklarar efterföljande problem med mögel. Motionären har blivit informerad om att återställa ventilationssystemet. Ansvaret för aktuell skada faller inom det inre underhållet och bekostas av lägenhetsinnehavaren och ej av föreningen.

Styrelsen föreslår att motionen anses besvarad.

3.16 Låsning av entréer - I

Inlämnare: Mehmet-Emin Arslan & Ayla Arslan

Innehåll (Sammanfattning):

Motionärerna önskar att föreningen ser över möjligheten att inför nyckelbricka på entrédörrarna så dessa kan vara låsta även dagtid för att minska inbrottsrisken. En tappad bricka är dessutom enklare att åtgärda än en förlorad nyckel.

Förslag från motionären:

- Låsning sker av entrédörrarna så nyckelbricka krävs för att komma in.

Styrelsens svar:

Motionen ligger i linje med styrelsens planer för framtiden att stärka det s.k. ”skalskyddet” (de yttre faktorer som skall försvåra att obehöriga tar sig in i fastigheten). Styrelsen är också av den åsikten att nyckelbricka är en bättre väg än portnyckel som nu. En undersökning har påbörjats under våren för att undersöka olika möjligheter och utföranden.

Styrelsen föreslår att motionen skall anses besvarad.

3.17 Hemförsäkring

Inlämnare: Mirjo Tuomi

Innehåll (sammanfattning):

Motionären undrar om det är lagligt möjligt att föreningen genom en stadgeändring ställer kravet att alla medlemmar skall ha hemförsäkring med bostadsrättstillägg för att underlätta och snabba upp processen vid en skada på bostadsrätten.

Förslag från motionären

- Om det är lagligt ändra stadgan och för in krav på hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Styrelsens svar:

Om föreningen kunde ställa krav på hemförsäkring med bostadsrättstillägg skulle det underlätta mycket för föreningen vid skador. Denna försäkring är dock ett frivilligt åtagande och det är inte möjligt att ställa det kravet.

Styrelsen yrkar avslag på motionen.

3.18 Översyn

Inlämnare: Ahmad Pourhossein

Innehåll (sammanfattning):

Ahmad Pourhossein vill att vissa saker ses över, som t ex trapphusens belysningar och målning, samt hisshallar också. Pourhossein vill även att det bör målas inne i hisskorgen samt även hissfronterna. Han uppger också att ventilationen i hisshallarna inte fungerar under vissa tider.

Styrelsens svar

Föreningen ser över ventilationen, belysningen samt nödbelysning vid strömavbrott i trapphus. Det finns också ett pågående projekt byte av hissar (två hissar per år), målning och andra reparationer sker samtidigt. Angående stambyten så finns det i nu gällande underhållsplan inga stambyten inplanerade före år 2017. För tiden år 2017 - 2026 har detaljplanering av underhållsplanen ej gjorts ännu.

Styrelsen föreslår att motionen anses besvarad.

3.19 Gårdsrenoveringar

Inlämnare: Eva Norman

Innehåll (sammanfattning):

Eva Norman har inlämnat en motion och föreslår att förutom Whites utformningsförslag för de nya gårdarna på Sibeliusgången 32-58, skall föreningen också hyra in ett riktigt landskaps/trädgårdsarkitekt, som kan det med växter med mera på ett helt annat sätt än en firma som ritar hus.

Styrelsens svar:

I den projektering som genomfördes och presenterades på extrastämman var en riktig/äkta landskaps/trädgårdsarkitekt involverat. På stämman presenterade han och försvarade sitt förslag mot medlemmarna. Föreningen har nyligen bytt markförvaltare till Tylömarks Trädgårdsanläggningar AB och föreningen kommer på Tylömarks önskemål att rådfråga dem för att de eventuellt skall kunna bidra med synpunkter ang. skötsel och val av planteringar på de nya gårdarna.

Styrelsen föreslår att motionen anses besvarad.

3.20 Nedklippning av buskage/träd

Inlämnare: Pirjo Lawson & Juan Cancino

Innehåll (sammanfattning):

Önskemål om att slutningen vid Kaskögatan skall klippas och rensas och de höga träden skall klippas, för att ge mer sol och luft för de boende.

Styrelsens svar.

Dessa träd och buskar ägs av Stockholms Kommun så föreningen kan ej åtgärda detta själva.

Styrelsen yrkar avslag på motionen.

3.21 Föreningens bastu

Inlämnare Pirjo Lawson & Juan Cancino

Innehåll (sammanfattning):

Flitiga bastubesökare som vill ha regelbundna genomgångar av aggregat och ett antal storstädningar per år. Aggregatet fungerar inte som det skall.

Styrelsens svar

Vid fel på aggregatet eller om det inte fungerar som det skall, så skall felanmälan göras till Föreningskontoret för åtgärd.

Styrelsen yrkar avslag på motionen.

3.22 Vattenspolare

Inlämnare Pirjo Lawson & Juan Cancino

Innehåll (sammanfattning):

Önskemål om en vattenspolare både till tvättstugan och bastun för att underlätta att hålla rent efter sig.

Styrelsens svar

Då har föreningen tidigare haft problem med mögelskador i samband med detta är det styrelsens uppfattning motionärens önskemål om vattenspolare ej skall bifallas.

Styrelsen yrkar avslag på motionen.

3.23 Låsning av entréer - II

Inlämnare: Pirjo Lawson och Juan Cancino

Innehåll (sammanfattning):

Lawson och Cancino föreslår att portarna skall hållas låsta dygnet runt och att inskaffning av portkod kunde minska inbrott och därmed öka tryggheten för alla boende.

Styrelsens svar

Se styrelsens svar avseende motion 3.16 Låsning av entréer - I..

Styrelsen föreslår att motionen skall anses besvarad.

3.24 Cigarettfimpar

Inlämnare: Pirjo Lawson och Juan Cancino

Innehåll (sammanfattning):

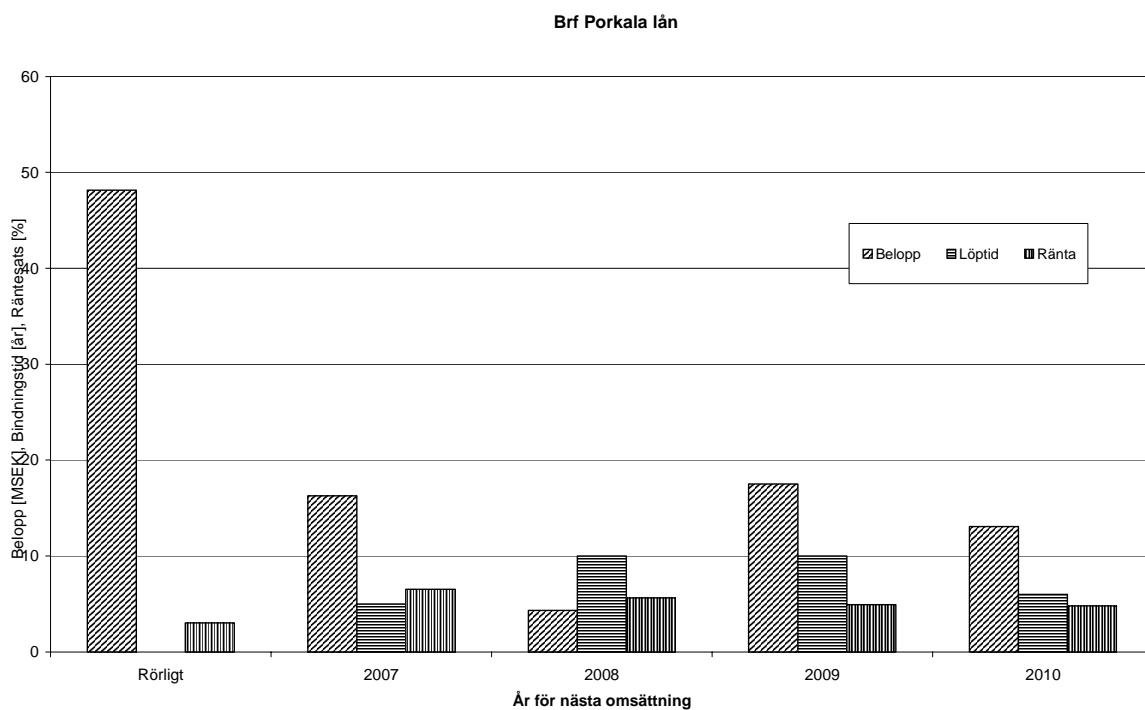
Lawson och Cancino föreslår att en kampanj ordnas mot att en del boende och andra hejdlöst kastar cigarettfimpar överallt. De föreslår också en kampanj mot detta samt anskaffning av större avfallskärl för fimpar, som placeras utanför portarna.

Styrelsens svar

Tömning av askkoppar och markstädning i området ligger på markförvaltaren och styrelsen hoppas på att föreningens nyligen genomförda byte av markförvaltare skall leda till en bättre omgivning utanför våra portar.

Styrelsen ser positivt på önskemålet om kampanj och ser gärna att motionärerna tillsammans med någon i styrelsen får i uppdrag att utforma kampanjen.

Styrelsen yrkar på att motionen anses besvarad.



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 2006-12-31 som angetts.

5 Försäljningsstatistik

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

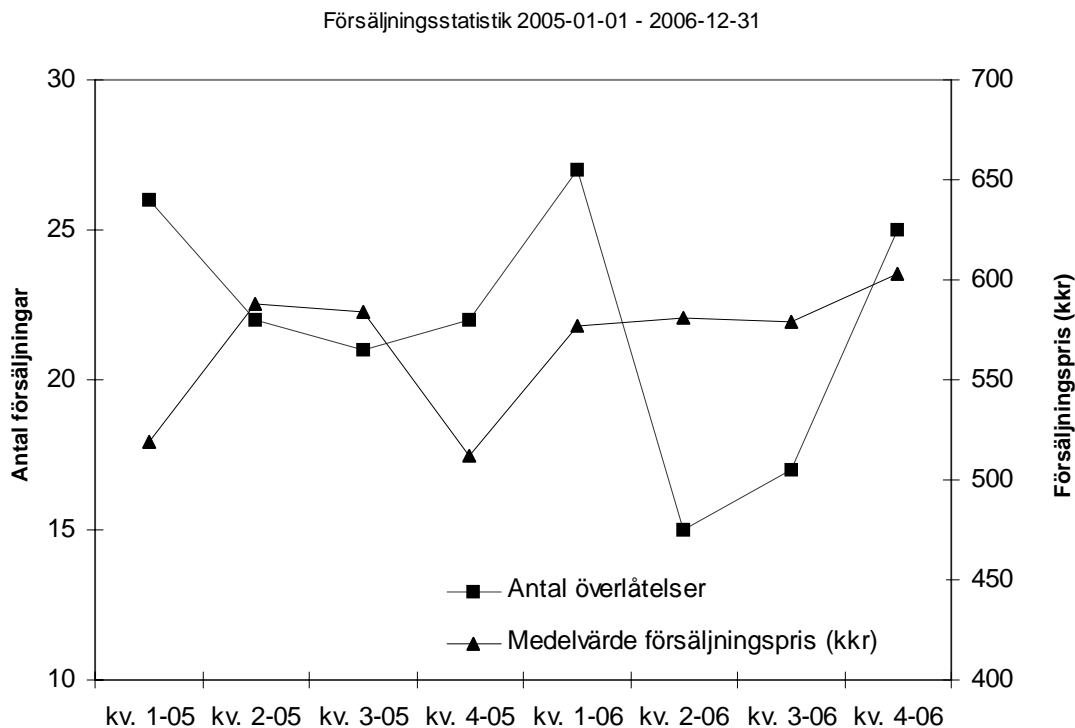


Diagram 1. Medelvärdet för försäljningspriset under perioden 2005-01-01 - 2006-12-31.

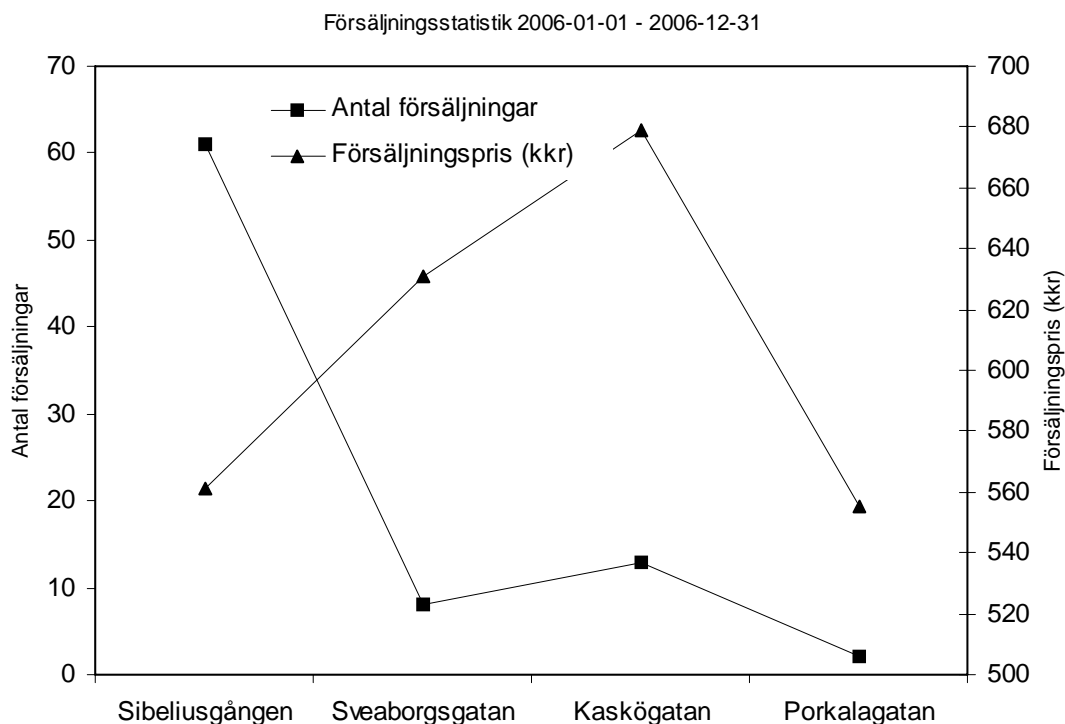


Diagram 2. Det genomsnittliga försäljningspriset för försäljningar, under perioden 2006-01-01 - 2006-12-31, mellan de olika gatorna i föreningen varierar från 555 kkr på Porkalagatan till 679 kkr på Kaskögatan. Tas hänsyn till lägenhetsytan blir variationen i försäljningspris dock betydligt mindre.

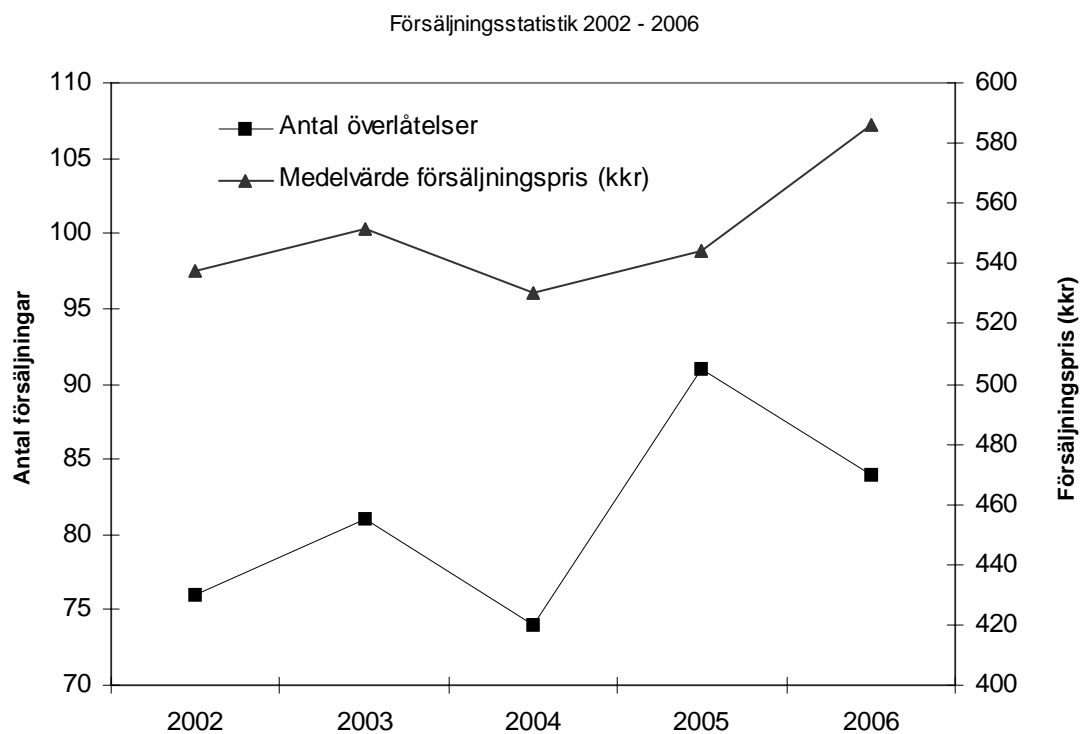


Diagram 3. Studeras en längre tidsperiod framgår att prisutvecklingen för perioden 2002 - 2006 varit tämligen modest.

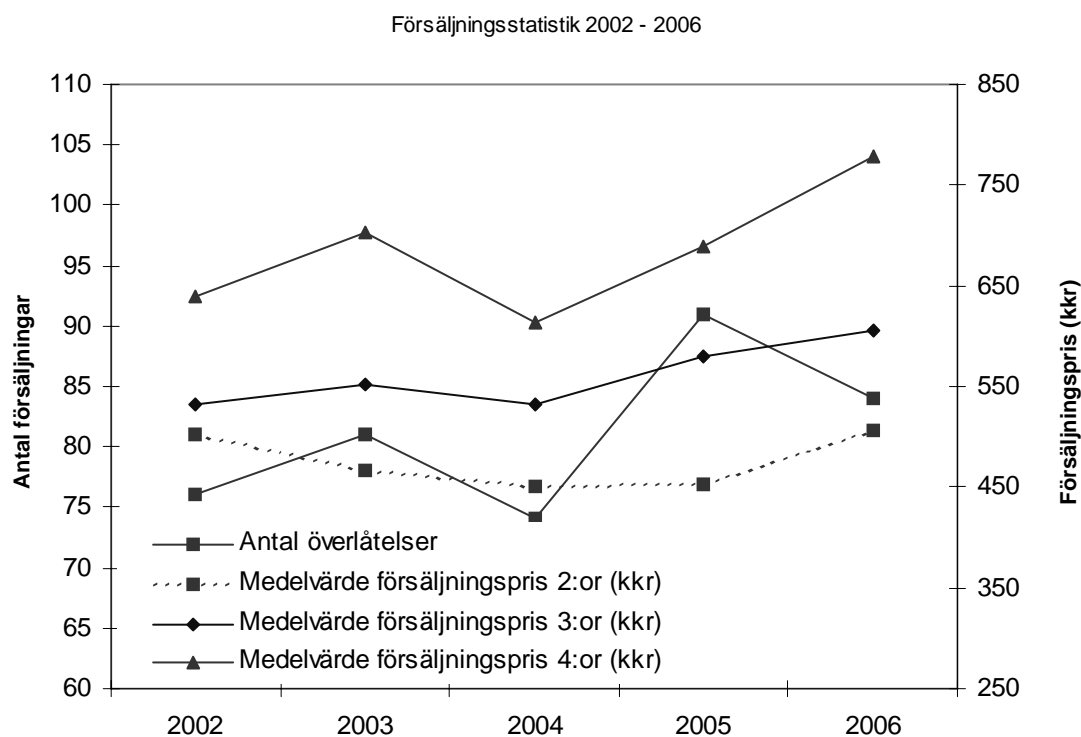


Diagram 4. Prisutvecklingen för två-, tre- resp. fyrrumslägenheter under perioden 2002 - 2006. Den allmänna trenden är likartad.

< PLATS FÖR EGNA ANTECKNINGAR >



foto: Arne Eriksson

Här gäller det att vara stadig på hand....

(klipp längs linjen eller kopiera sidan)

Fullmakt



Förvaltningsberättelse:

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

Resultaträkningen:

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

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

Balansräkningen:

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

Omsättningstillgångar:

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

Likvida medel:

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

Anläggningstillgångar:

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

Kortfristiga skulder:

Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år.

Likviditet:

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

Långfristiga skulder:

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

Fond för yttre underhåll:

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

Värdeminskning fastighet:

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

Ansvarsförbindelser:

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

Föreningsavgäld:

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

Ställda pantar:

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

VIKTIGA TELEFONnr

Brf Porkala

Föreningskontoret Sibeliusgången 34, E-plan (Gun-Britt , Annette och Kerstin) fax:	08 - 750 66 30 08 - 751 57 71	Felanmälan, nyckelhantering, överlåtelse, kontrakt, hyres- lokaler, garage- och P-platser.
Öppet tid: Mån-Fre: 08-00 - 10.00 Mån: 19.00 - 20.00 *)		Telefontid: 08.00 - 12.00 *) bemannad av styrelserep
Felanmälan	08 - 750 66 30	Felanmälan dygnet runt, (Telefonvarare då föreningskontoret är stängt.)
Akuta fel: Dygnet Runt Service Fastighetsjour AB	08 - 18 70 00	Akuta felanmälningar efter kontorstid (ej hissfel). OBS! Om uttryckningen 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).