

PORKALEN

TIDNINGEN FÖR DIG SOM BOR I BRF PORKALA

NUMMER 2

MAJ 2008

Årsredovisning 2007



foto: Arne Eriksson

OBS! Inkluderar kallelse till årsstämman 2008 - 06 - 09

innehÅll:

Kallelse	3
1 Årsredovisning för 2007	4
1.1 Förvaltningsberättelse år 2007	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	12
1.2 Resultaträkning	16
1.3 Balansräkning	17
1.4 Kassaflödesanalys	19
1.5 Noter och tilläggsupplysningar	20
2 Revisionsberättelse	30
3 Inlämnade motioner	31
3.1 Anslagstavlor	31
3.2 Allmänt underhåll	32
3.3 Tvättstugebokning - intranät	32
3.4 Grovsoprum	32
3.5 Förvaltning	33
3.6 Kontrollman - återvinningsrum	35
3.7 Stugvärdar	37
3.8 Restaurang & Bar Dahlak	38
3.9 Slangkoppling - tvättstugor	39
3.10 Ventilation badrum	40
3.11 Mångdelad motion - Karl-Arne Bertilsson	40
3.12 Vattenskada	48
3.13 Renovering av gårdar längs Sibeliusgången, del 1	49
3.14 Renovering av gårdar längs Sibeliusgången, del 2	49
3.15 Nyckelbrickor	50
3.16 Lekplatser	51
4 Förslag till nya stadgar	53
5 Förslag till regler för parabolantenner	58
6 Fastighetslån	58
7 Försäljningsstatistik	59
8 Fullmakt - Årsstämman 2008	62
9 Ordlista	63
Viktiga telefonnr	64

Kallelse - Föreningsstämma

Medlemmarna i **HSB:s Brf Porkala** kallas härmed till ordinarie föreningsstämma **måndagen den 9 juni 2008 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 Förslag till regler för parabolantenner
- 19 Förslag till nya stadgar
- 20 Anmälda ärenden - Motioner och frågor
- 21 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 2008

Styrelsen

1 Årsredovisning för år 2007

Styrelsen för HSB:s bostadsrättsförening Porkala nr 249 i Stockholm, org.nr. 716417-7987, får härmed avge följande redovisning för verksamheten under räkenskapsåret 2007-01-01 – 2007-12-31.

1.1 Förvaltningsberättelse år 2007

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 58 347 m² och en total lokalyta om 2 996 m².

Av föreningens 822 bostadsrättslägenheter upplåts, per 2007-12-31, 803 (798) lägenheter med bostadsrätt, medan resterande 19 (23) är hyresrätter. Under året har 92 (90) lägenhetsöverlåtelser och 5 (2) lägenhetsupplåtelser skett.

Per 2007-12-31 hade föreningen 979 (982) medlemmar förutom HSB Stockholm med dess styrelseledamot och suppleant.

Anm. Värden inom parentes avser räkenskapsåret 2006-01-01 till 2006-12-31.

1.1.2 Föreningens administration

1.1.2.1 Föreningens styrelse

Ordinarie styrelseledamöter fr.o.m. 2007-06-11:

Namn	Kommentar
Sigurd Eliasson	Ordförande, ekonomiansvarig
Georgios Kantenidis	Vice ordförande
Mats Björndahl	Sekreterare
Bela Johansson	Ledamot, redaktör Porkalen
Lennart Lund	Ledamot
Katja Jalovaara	Ledamot, studieorganisatör
Jonas Erkenborn	Ledamot, utsedd av HSB

Suppleanter fr.o.m. 2007-06-11:

Rezan Yükseskdag	Suppleant 1, avgick 2008-03-01
Marianne Bergstén	Suppleant 2
Selcuk Subasi	Suppleant 3, avgick 2008-03-01
Hans Jansson	Suppleant, utsedd av HSB

Föreningens arbetsutskott har utgjorts av ordförande, vice ordförande, sekreterare, redaktör, samt leamoten Lennart Lund. 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 t o m 2007-06-11, Ulla Sjöberg t o m 2007-06-11, Georgios Kantenidis fr o m 2007-06-11, Lennart Lund och Katja Jalovaara fr o m 2007-06-11, två i förening.

1.1.2.2 Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2007-06-11.

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 18 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 Ecuero 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 Ayan Ekici med Wilhelm Ruuth 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), Märtha Granlund samt Tarja Lundin.

1.1.2.5 Ombud till distriktsstämman

Föreningens ombud vid distriktsstämman för HSB Stockholms 9:e distrikt har varit Inger Andersson, Lennart Lund, Katja Jalovaara, Sigurd Eliasson, Bela Johansson, Georgios Kantenidis samt Mats Björndahl, med suppleanterna Rezan Yüksesdag, Marianne Bergstén samt Selcuk Subasi.

1.1.3 Allmänna händelser och löpande verksamhet

1.1.3.1 Föreningskontoret

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 två är kontaktpersoner som tillbringar en del av tiden på vårt föreningskontor. STF påbörjade sitt arbete under oktober 2002. Nuvarande STF är Conny Fläring, samt från maj 2007 även Bo Edlund.

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

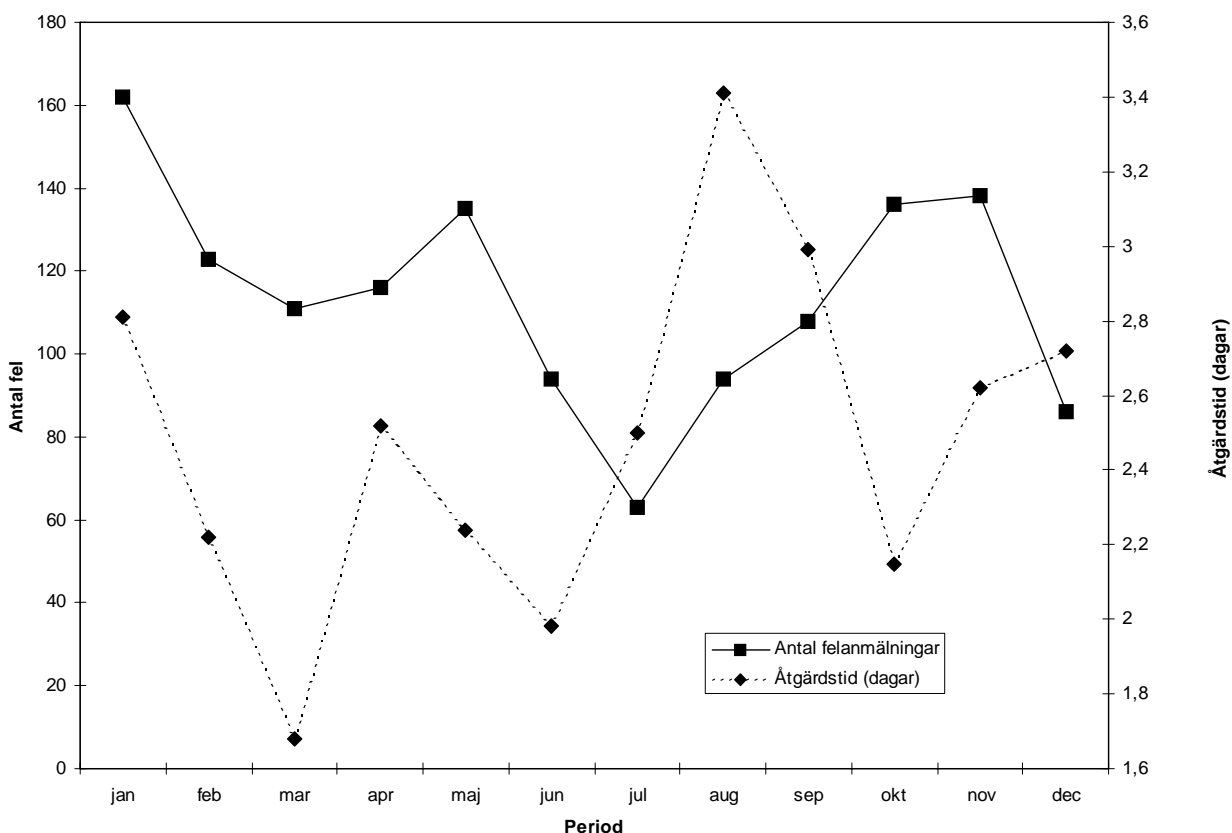
Föreningens felanmälan är öppen dygnet runt. Den är personligt besvarad under vardagar 8.00 – 12.00 (från mars 2008 öppen från kl 07.00) samt måndagar 19.00 – 20.00. Under övrig tid finns telefonsvarare. Det är dessutom möjligt att ringa direkt till telefonsvararen för felanmälan. Alla anmälningar skickas 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.

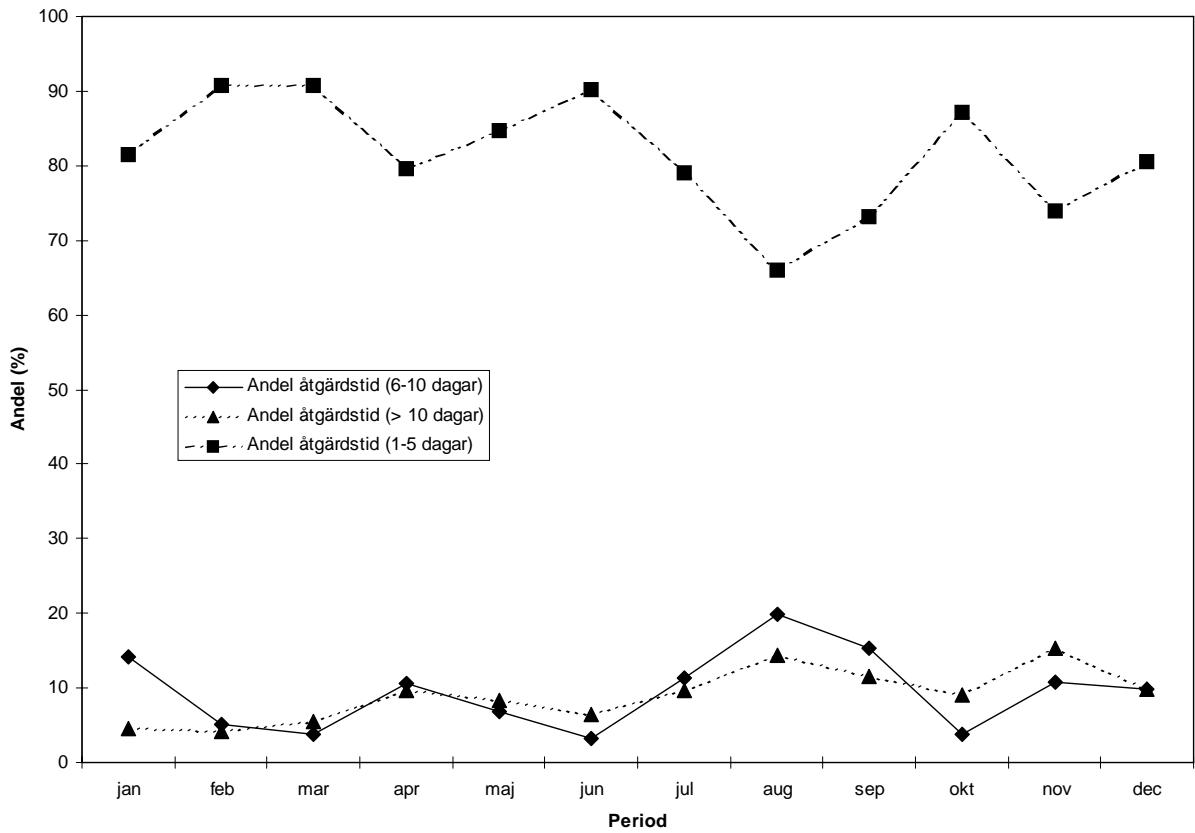
Aktuella användningsområden är t.ex. vid revidering av underhållsplan och uppföljning av förvaltare (ISS Ecuero).

Det är viktigt att alla upptäckta fel och brister felanmäls.

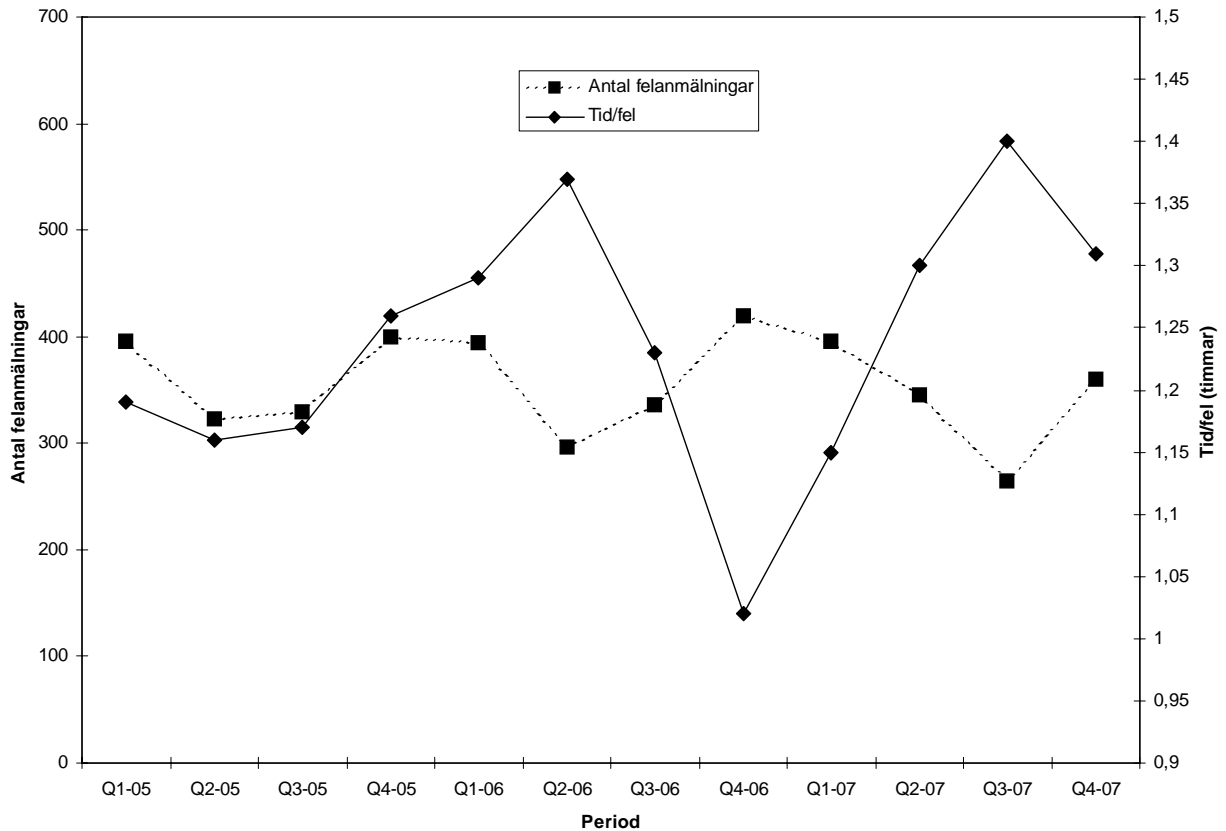
ISS Ecuero - Arbetsdagar tills felet är åtgärdat. Fel > 10 arbetsdagar är exkl.



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 2007 utgavs 4 nummer av medlemstidningen Porkalen. Nummer 2007:2 innehöll årsredovisning för 2006. 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

Provmontering av nya belysningsarmaturer i entreplanet Sibeliusgången 32-34 samt på ett våningsplan kommer att utföras under första halvåret 2008.

Montering av ett nytt passagesystem till garaget Porkalafaret kommer att utföras under våren 2008.

Provmontering av nytt passersystem för entrédörrar med Aptus passersystem (lika som för tvättstugorna) på Sibeliusgången 32-34 kommer att utföras under första halvåret 2008.

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 rör genomföringar) genomfördes följande aktiviteter.

Åtgärder som vidtagits, januari-februari 2006, är tätning av rör genomföringar 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.

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.

Mätresultatet uppvisade ett för högt värde. Därefter har nya åtgärder utförts med bl a en installation av en radonsug som har monterats i cykelförrådet under lägenheten. En ny långtidsmätning pågår under februari-maj månad 2008. Mätresultatet från denna mätning kommer under maj månad.

Miljökontoret är informerat om våra åtgärder och rapport skall lämnas till dem senast i juli 2008.

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. Kommer att vara klart under 2 kvartalet 2008.

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

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.

Förslag finns framtaget av ÅK Hisskonsult för upprustning/ombyggnad av 7 st hissar Sveaborgsgatan 18, 20 samt 22 samt Sibeliusgången 52, 54, 56 samt 58. Beslut kommer att tas under 2008.

1.1.4.3 Jalousier 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 jalousier för samtliga fasadfönster och affärslokalsdörrar på Sibeliusgången 32 – 52.

Efter överklagande, av avslag från Stadsbyggnadsnämnden, till Länsstyrelsen erhöles slutligen beslut per 2007-05-04 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 butiks-fönster i området är försedda med jalousier av varierande utseende.

Detta projekt har under 2007 varit vilande i avvaktan på formellt bygglov från Stadsbyggnadsnämnden. Bygglov har nu erhållits från Stadsbyggnadsnämnden per 2008-02-07 Styrelsen kommer under 2008 att besluta om hur/när detta projekt skall genomföras.

1.1.4.4 Driftsoptimering



Arbetet med att slutföra entreprenaden har pågått under det gångna året. Besiktningssfasen av återstående delar påbörjades 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 åtgärdat en stor del av dessa.

Efter avslutad 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, har under den gångna värmesäsongen entreprenören genomfört ett antal korrigeringar/justeringar. Den osedvanligt varma vintern, med ett lågt värmebehov, har dock varit begränsande varför det planeras för ett kompletterande s.k. vinterdriftprov nästa värmesäsong.

1.1.4.5 Utbyte av portar/entréer

P.g.a. mycket kraftigt ökade materialkostnader har den avslutande etappen, etapp IV, som avser utbyte av affärspartier längs Sibeliushöjden, ej kunnat startas som planerat. Entreprenören har även valt att byta underentreprenör som tillverkar partierna. Offertter för den avslutande etappen har begärts in och styrelsen beräknar ta beslut i ärendet senare under året.

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 andra etappen renoverades tvättstugan på Sibeliushöjden 46 (slutbesiktigades och godkändes 2006-04-19 och öppnades 2006-05-03) samt tvättstugan på Sibeliushöjden 34 (slutbesiktigades 2006-10-09 och öppnades 2006-10-13).

Den avslutande etappen (huvudetapp - III), vilken omfattar nedan tre tvättstugor, är nu inne i sin avslutande del.

- Sibeliushöjden 58
- Sibeliushöjden 50
- Kaskögatan 24

Utformningen 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 Sibeliushöjden 58 endast har en tvättgrupp (den har dock, liksom övriga tvättstugor, försetts med en nyttillkommen avdelning för grovtvätt).



Efter avslutade renoveringar kommer samtliga tvättstugor att vara försedda med grovtvättstugor varför den särskilda grovtvättstugan på Sibeliushöjden 40 slutligen kan tas ur drift och lokalen frigöras till annat ändamål. Tvättstugan på Sibeliushöjden 58 slutbesiktigades 2007-10-29 och öppnades för nyttjande 2007-11-02, vilket var helt i linje med utlagd tidplan. Kort tid efter att tvättstugan på Sibeliushöjden 58 öppnats stängdes tvättstugan på Kaskögatan 24 för renovering. Renoveringen av denna tvättstuga pågick under

perioden nov - mars. Slutbesiktning genomfördes 2008-03-11 och öppnades för nyttjande 2008-03-28, vilket även detta låg helt i linje med aktuell tidplan.

Etappens tredje och avslutande huvuddel, tvättstugan på Sibeliusgången 50, stängdes för renovering 2008-04-07 och renoveringstiden är satt till april-september med sommaruppehåll i juli. Slutbesiktning planeras kunna genomföras i september och tvättstugan beräknas kunna öppnas mot slutet av september..

1.1.4.7 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 gestaltningen 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 kunde konstateras att den extremt överhettade byggmarknaden som rådde inverkat tämligen menligt för den planerade entreprenaden. Anbud som inkommit var bristfälliga såväl kvantitativt (litet antal erhållna anbud) och kvalitativt. Styrelsen beslöt därför att genomföra en andra anbudsfrågan med mål att kunna genomföra första etappen av gårdsrenoveringen under 2008.

En justering och komplettering av förfrågningsunderlaget gjordes under sommaren/hösten 2007. För att söka få in fler anbud togs under hösten, innan förfrågningsunderlagen skickades ut, kontakt med ett stort antal potentiella anbudslämnare och initial information överlämnades.

Förfrågningsunderlaget skickades ut i november till mer än trettio (30) potentiella anbudsgivare. Glädjande kunde konstateras att, även om antalet anbud ej ökat så kraftigt, kvalitén på de inkomna anbuderna var god och utgjorde tillräckligt beslutsunderlag. Efter avslutad anbudsutvärdering beslöt styrelsen i februari att anta anbudet från Birka Markbyggnad AB. Kostnaden för första etappen beräknas till ca 5.5 Mkr och arbetet beräknas kunna slutföras i september.

1.1.4.8 Byte av markförvaltare - 2007

Efter byte av markförvaltning 2006 kunde 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.

Särskilda ansträngningar har gjorts för att säkerställa infasningen av markförvaltningen så att denna väl svarar mot de målsättningar som föreningen har uppställt.



Tämligen snart efter att Tylömarks hade tillträtt kunde glädjande konstateras att en tydlig kvalitetshöjning erhållits och denna har förbättrats ytterligare under den gångna aktivitetsperioden.

1.1.4.9 Upprustning av cykelrum

Under vintern 2006/2007 har fyra cykelrum i punkthuset (Sibeliushöjden 32-34, 40-42, 44-46 och 48-50) målats om och försetts med ny utrustning för att säkert kunna låsa cykeln mot.

Under hösten 2007 har alla cykelrum på Sveaborgsgatan, Kaskögatan och Porkalagatan målats om.

Föreningen har också bytt lås och förstärkt dörrar med en skena i samtliga cykelrum, så att t.o.m. de som hade tillgång och nyckel till ett visst cykelrum tidigare måste hämta en ny nyckel på föreningskontoret.



1.1.5 Ekonomi

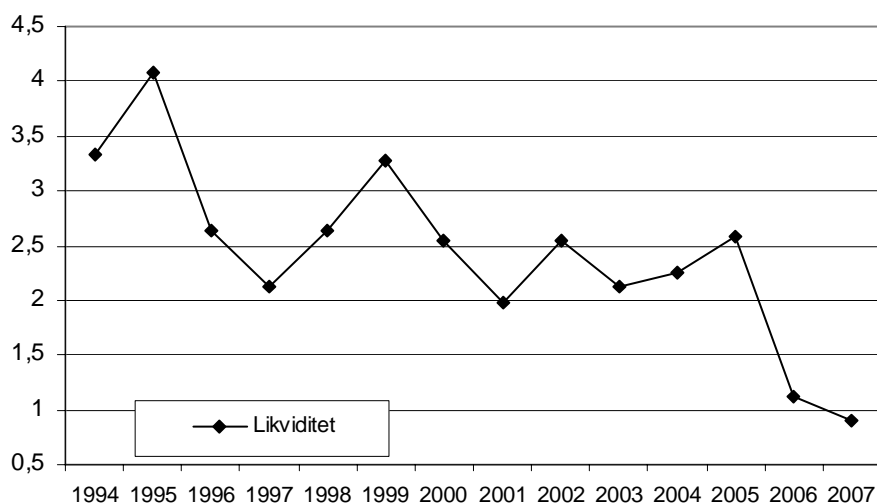
1.1.5.1 Ekonomiska nyckeltal 1994 - 2007

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 2007 löste föreningen ett lån på 5,2 Mkr, varför likviditeten minskade från strax över 1 vid utgången av 2006 till strax under 1,0 vid utgången av 2007.

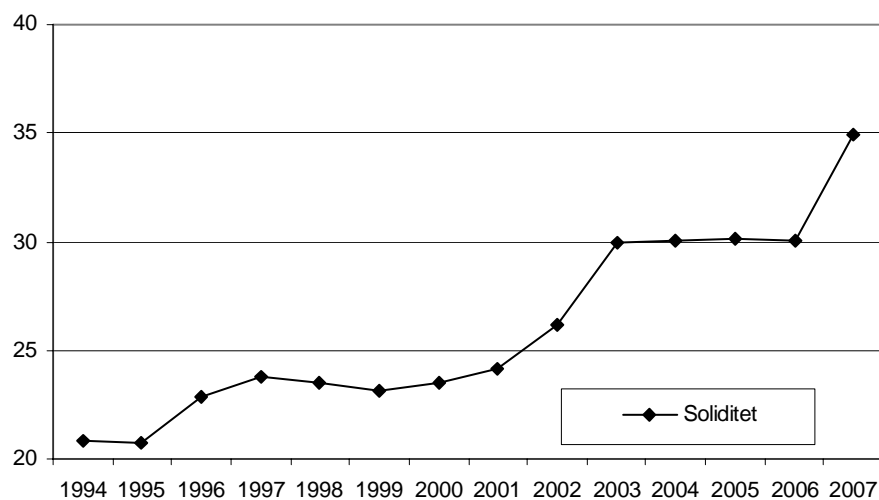
Likviditet (2006) = 1,112

Likviditet (2007) = 0,902



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

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

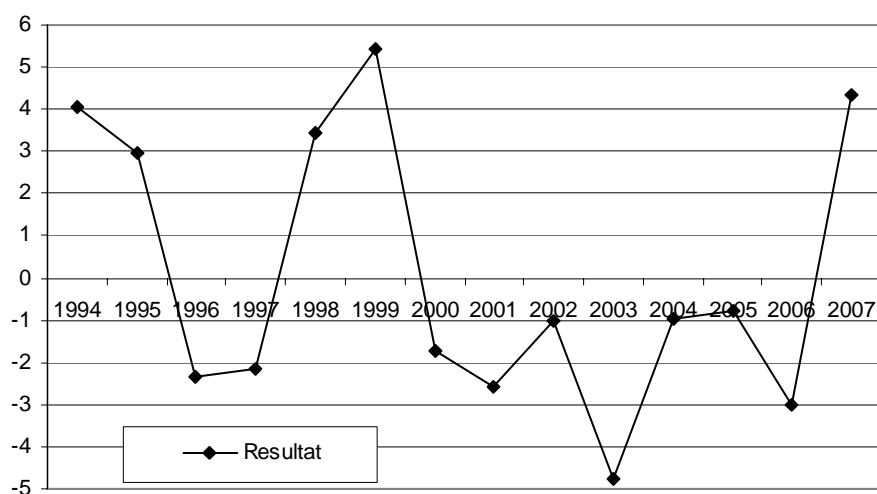


Soliditet (2006) = 30,05 %

Soliditet (2007) = 34,89 %

3) **Resultat** = Redovisat resultat + Avsättningar till yttre fonden – Avlyft från yttre fonden
(t.o.m 2004)
Redovisat resultat
(fr.o.m. 2005)

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



Resultat (2006) = -3 008 509 kr

Resultat (2007) = 4 339 281 kr

1.1.5.2 Finansiella kostnader

Under år 2007 omsattes två lån hos Stadshypotek (Handelsbanken) på ca 16,2 Mkr. Dessa lån är nu placerade med fast ränta, 4,61 respektive 4,59 %, t.o.m. 2012-04-30. Dessutom löstes ett lån hos Nordea på 5,2 Mkr 2007-12-28.

Vid årsskiftet var andelen lån med rörlig ränta 47 % (49 %) av den totala lånestocken och den genomsnittliga rörliga räntan var 4,47 % (3,02 %)

Lånen med fast löptid har en genomsnittlig ränta på 5,54 % (5,56 %) och den genomsnittliga löptiden är 1,7 år (1,8 år).

Den totala lånestocken per 2007-12-31 var 91,5 Mkr (99,2 Mkr) och byggnadernas taxeringsvärde uppgår till 222,7 Mkr (168,3 Mkr). Taxeringsvärdet för mark var 65,9 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 4,3 Mkr.

1.1.5.5 Förslag till disponering av årets resultat

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat/underskott	-5 787 574 kr
Årets resultat, överskott	<u>4 339 281 kr</u>
	-1 448 293 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	-1 981 861 kr
Balanserat underskott, överföres i ny räkning	<u>-6 462 672 kr</u>
	-1 448 293 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.
- Låsning av garaget Porkalafaret utförs under 2008. Montering är utförd, driftsättning kommer att utföras under våren 2008.

- Provmontering av passagesystem i entrépartierna Sibeliushöjden 32-34 utförs under försommaren 2008. Beslut om installation i övriga entréer tas av styrelsen under 2008.
- Förprojektering av målningsentreprenad bestående av tre etapper med start i trapphus i höghuset kommer att utföras under våren 2008. Beslut väntas hösten 2008 av styrelsen.
- 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 2008.
- Ljusarmaturer samt kablar byts i höghuset i en första etapp. Vid strömavbrott drabbas höghuset värst, då det inte finns ljuskupoler på taken. Trapphusen blir då totalt mörklägda. Arbetet utförs samtidigt med förbättring av nödbelysningen i Porkalafaret. Projektering blir klart under våren 2008. Upphandling av entreprenad beräknas ske under hösten 2008. Provmontage på Sibeliushöjden 32-34 klart under maj månad 2008.
- En omfattande förstudie och förprojektering av renovering av de fem gårdarna längs Sibeliushöjden avslutades under 2007. Upphandling av etapp 1 entreprenaden är upphandlad. Start av entreprenaden etapp 1 påbörjades våren 2008. Gården mellan husen 13 och 18 blir första gården som renoveras. Övriga gårdar blir etappvis renoverade under åren 2009-2010.

1.2 Resultaträkning

	Not	2007-01-01 - 2007-12-31	2006-01-01 - 2006-12-31
Föreningens intäkter	1	40 341 755	40 426 448
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-2 221 932	-2 734 132
Planerat underhåll	3	-1 981 861	-9 722 413
Driftskostnader	4	-21 904 807	-21 498 405
Förvaltnings- och externa kostnader	5	-1 529 673	-1 404 180
Personalkostnader	6	-1 289 313	-1 352 424
Avskrivningar	7	-2 833 954	-2 721 594
Resultat före finansiella poster		8 580 215	993 300
Resultat från värdepapper och långfristiga fordringar	8	21 653	95 857
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	184 958	124 874
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-4 447 545	-4 222 540
Resultat efter finansiella poster		4 339 281	-3 008 509
Årets resultat		4 339 281	-3 008 509

1.3 Balansräkning

Tillgångar	Not	2007-12-31	2006-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	11	136 960 017	139 698 865
Markanläggningar	12	105 174	184 238
Pågående om- och tillbyggnader		1 356 313	0
Maskiner och inventarier	13	16 041	32 083
		138 437 545	139 915 186
Finansiella anläggningstillgångar			
Värdepapper	14	5 301 004	3 823 350
Övriga fordringar	15	700	700
		5 301 704	3 824 050
Summa anläggningstillgångar		143 739 249	143 739 236
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		51 330	73 483
Kundfordringar		26 258	8 303
Övriga fordringar	16	0	53 455
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	1 608 494	1 405 551
		1 686 082	1 540 792
Kassa och bank			
Kassa och bank		752 896	1 641 754
Avräkningskonto ISS Ekonomiförvaltning AB		3 626 192	7 350 086
		4 379 088	8 991 840
Summa omsättningstillgångar		6 065 170	10 532 632
Summa tillgångar		149 804 419	154 271 868

Eget kapital och skulder	Not	2007-12-31	2006-12-31
Eget kapital	18		
Bundet eget kapital			
Insatser		24 053 780	23 979 839
Upplåtelseavgifter	19	24 088 535	22 594 276
Yttre reparationsfond		5 572 688	8 298 861
Summa bundet eget kapital		53 715 003	54 872 976
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 787 574	-5 505 238
Årets resultat		4 339 281	-3 008 509
Summa fritt eget kapital		-1 448 293	-8 513 747
Summa eget kapital		52 266 710	46 359 229
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	20	90 813 928	98 444 231
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		734 631	1 736 092
Skatteskulder		83 793	16 748
Övriga skulder	21	749 887	827 175
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	5 155 470	6 888 393
Summa kortfristiga skulder		6 723 781	9 468 408
Summa eget kapital och skulder		149 804 419	154 271 868
Ställda säkerheter			
Företagsinteckningar		131 278 000	131 278 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

1.4 Kassaflödesanalys

	Not	2007-01-01 - 2007-12-31	2006-01-01 - 2006-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		4 339 280	-3 008 509
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m	23	2 833 954	2 721 594
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		7 173 234	-286 915
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-145 290	1 207 169
Förändring av kortfristiga skulder	24	-2 663 220	2 259 933
Kassaflöde från den löpande verksamheten		4 364 724	3 180 187
Investeringsverksamheten			
Materiella anläggningstillgångar	25	-1 356 313	0
Finansiella anläggningstillgångar		-1 477 653	-3 823 350
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 833 966	-3 823 350
Finansieringsverksamheten			
Långfristiga skulder	26	-7 711 709	-6 728 742
Förändring eget kapital	27	1 568 200	921 350
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-6 143 509	-5 807 392
Årets kassaflöde		-4 612 751	-6 450 555
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		8 991 839	15 442 394
Likvida medel vid årets slut		4 379 088	8 991 839

1.5 Noter och tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Linjär avskrivningsmetod används. Följande avskrivningstider tillämpas: Se avskrivningsnot

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde.

Finansiella instrument

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt. Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp. Övriga finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s. skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket. Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens 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.

Finansieringsanalys

Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar, hänsyn har dock inte tagits till periodiseringseffekter.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

	2007-12-31	2006-12-31
1 Föreningens intäkter		
Hysesintäkter	282 963	59 985
Hysesintäkter bostäder	1 043 430	1 125 449
Hysesintäkter lokaler	1 588 591	1 859 004
Hysesintäkter garage/p-platser	1 503 386	1 491 708
Hysesbortfall ./.	-456 133	-382 224
Årsavgifter bostäder	36 080 882	35 999 133
Kabel-TV	16 840	18 830
Vatten/avlopp	6 504	6 504
El	5 496	5 496
Övriga ersättningar/intäkter	104 616	105 164
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	150 180	137 399
Tillvalsavgifter	15 000	0
	40 341 755	40 426 448
2 Underhållskostnader		
Rep bostäder, övrigt	422 354	360 769
Rep hyreslägenheter/lokaler	7 537	682 879
Rep gemensamma utrymmen	214 241	288 049
Rep lås och larm	133 870	0
Rep installationer	0	3 150
Rep va/sanitet	353 653	360 471
Rep värme	618	6 500
Rep el, lgh/lokaler/byggnad	95 920	221 475
Rep hissar	625 626	541 207
Rep huskropp	207 149	55 644
Rep garage	160 964	213 988
	2 221 932	2 734 132
3 Planerat underhåll		
Per uh bostadsrätter	0	11 352
Per uh gem utrymmen, golv/tvättutrustning	1 243 876	4 291 197
Per uh låssystem	0	95 403
Per uh va/sanitet, lägenhet o lokal	0	1 088 288
Per uh värme, fjärrvärme	0	86 250
Per uh ventilation	1 548 221	1 449 908
Per uh hissar	18 882	0
Per uh tele/TV/porttele	0	232 712
Per uh huskropp, tak/dörrar	0	1 117 497
Per underh markytor	196 513	0
Per underh övrigt	172 816	0
Per uh hårdgjorda markytor	337 826	1 598 577
Per uh övrigt	0	96 120
Ers för av medlem be	-179 960	-19 850

Skattered/övr bidrag	0	-325 041
Avgår aktiverbara underhållskostnader	-1 356 313	0
	1 981 861	9 722 413

Aktiverbara underhållskostnader avser tvättstugerenovering som färdigställs under 2008.

4 Driftskostnader

Fastighetsskötsel/städning entreprenad	5 070 456	5 057 104
Grovsopor	798 646	931 237
Fastighetsel	1 606 809	1 844 333
Uppvärmning	6 367 173	6 110 148
Vatten	1 240 728	838 797
Sophämtning	591 829	940 487
Fastighetsförsäkringar	438 338	438 338
Självrisk/rep. försäkringsskador	543 537	-10 454
Bevakningskostnader	807 005	830 092
Tomträttsavgäld	2 577 396	2 482 394
Avgälder, övrigt	0	24 000
Kabel-TV	618 336	588 904
Fastighetsskatt	1 067 440	1 307 030
Övriga driftskostnader	48 297	50 028
Databehandling	11 283	21 224
Besiktning, hissar/portar/brand	117 534	44 742
	21 904 807	21 498 404

5 Förvaltnings- och externa kostnader

Kontorsmaterial/tidskrift m m	142 152	199 898
Kreditupplysning/inkasso/KFM	38 203	38 275
Tele- o datakommunikation	42 092	69 011
Hyses- och kundförluster	52 403	16 525
Års- och styrelsemöteskostnad	6 711	52 613
Revisionsarvode	25 375	43 625
Förvaltningsarvode	396 592	386 900
Extradebiteringar	26 353	24 390
Övriga externa tjänster	185 886	135 848
Konsulttjänster	613 907	437 096
	1 529 674	1 404 181

6 Styrelse- o personalkostnader

Styrelsearvode	250 000	325 000
Löner	546 624	587 494
Styrelse, lön	34 370	7 400
Lön, lokalvårdare	22 428	21 881
Arvode internrevisor	15 000	27 000

Sociala avgifter	328 367	335 657
Arbetsmarknadsförsäkringar	47 330	31 610
personalkostnader	45 194	16 382
	1 289 313	1 352 424

Föreningen har under året haft 3 st deltidsanställda

7 Avskrivningar

Byggnad, annuitetsfaktor 0,06. Resterande livslängd 30 år	2 125 230	2 004 934
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 enligt 20-årig plan	16 042	23 978
	2 833 954	2 721 594

8 Resultat från värdepapper och långfristiga fordringar

Penningmarknadfond MEGA	0	95 857
Resultat, värdepapper	21 653	0
	21 653	95 857

9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	183 958	111 607
Överskatteränta ej skattepliktig	1 000	13 267
	184 958	124 874

10 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader	4 447 545	4 222 540
----------------	------------------	------------------

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	-24 045 323	-21 426 771
Årets avskrivningar enligt plan	-2 738 848	-2 618 552

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-26 784 171	-24 045 323
--	--------------------	--------------------

Utgående bokfört värde	136 960 017	139 698 865
-------------------------------	--------------------	--------------------

Taxeringsvärden byggnader	222 713 000	168 353 000
Taxeringsvärden mark	65 948 000	81 550 000
	288 661 000	249 903 000

I utgående bokfört värde ingår byggnad 131 590 814 (133 716 044) kronor, ombyggnad daghem 3 688 342 (3 808 842) kronor samt IT-installation 1 680 861 (2 173 979) kronor.

12 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	-1 397 037	-1 317 973
Årets avskrivningar enligt plan	-79 064	-79 064

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 476 101	-1 397 037
--	-------------------	-------------------

Utgående bokfört värde	105 174	184 238
-------------------------------	----------------	----------------

13 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	-341 291	-317 313
Årets avskrivningar enligt plan	-16 042	-23 978

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-357 333	-341 291
--	-----------------	-----------------

Utgående bokfört värde	16 041	32 083
-------------------------------	---------------	---------------

I restvärdet ingår kopiator/skrivare 16 041 (32 083) kronor

14 Värdepapper

Namn	Antal	Anskaffn.- värde	Marknads- värde
Robur	53 058	5 301 004	5 315 329
		5 301 004	5 315 329

15 Övriga fordringar

Andelar HSB och Folksam		700	700
-------------------------	--	------------	------------

16 Övriga fordringar

Avräkning skattekonto		0	53 455
-----------------------	--	----------	---------------

17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga interimfordringar		1 608 494	1 405 551
--------------------------	--	------------------	------------------

Förutbetald tomträttsavgäld 659 273:-, försäkring 438 338:-, fastighetsskötsel 35 024:-, sophämtning 194 153:-, kabel-TV 159 233:-, bevakning 66 098:-, Svensk byggtjänst 3 750:- och övrig fordran 52 625:-

18 Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser (kr)	Upplåtelse- avgifter (kr)	Yttre rep. fond (kr)	Balanserat resultat (kr)	Årets resultat (kr)
Belopp vid årets ingång	23 979 839	22 594 276	8 298 861	-5 505 238	-3 008 509
Ökning av insatskapital	73 941	1 494 259			
Uttag av yttre fond			-9 722 413	9 722 413	
Överföring till yttre fond			6 996 240	-6 996 240	
Disposition av föregående års resultat				-3 008 509	3 008 509
Årets resultat					4 339 281
Belopp vid årets utgång	24 053 780	24 088 535	5 572 688	-5 787 574	4 339 281

19 Upplåtelseavgifter

Upplåtelseavgifter	24 177 485	22 641 426
Försäljningskostnader	-88 950	-47 150
	24 088 535	22 594 276

20 Fastighetslån

Långivare	Räntesats (%)	Ränteändrings- datum	Lånebelopp 2007-12-31 (kr)	Lånebelopp 2006-12-31 (kr)
Stadshypotek	2,93	Rörlig	0	1 692 451
Stadshypotek	4,50	Rörlig	5 691 300	5 691 300
Stadshypotek	4,43	Rörlig	1 791 245	1 809 665
Stadshypotek	4,43	Rörlig	2 729 124	2 757 188
Stadshypotek	4,60	Rörlig	12 850 000	12 850 000
Stadshypotek	4,43	Rörlig	7 258 540	7 333 180
Stadshypotek	4,18	Rörlig	10 492 546	10 659 982
Stadshypotek	4,61	2012-04-30	14 119 666	14 265 308
Stadshypotek	4,59	2012-04-30	1 990 000	2 000 000
Stadshypotek	5,62	2008-10-30	901 029	910 929
Stadshypotek	5,62	2008-10-30	941 832	952 184
Stadshypotek	5,62	2008-10-30	846 300	855 600
Stadshypotek	5,62	2008-10-30	782 600	791 200
Stadshypotek	5,62	2008-10-30	791 700	800 400
Swedbank hypotek AB	4,91	2009-04-15	9 360 400	9 400 400
Swedbank hypotek AB	4,91	2009-04-15	8 020 700	8 060 700
Swedbank hypotek AB	4,80	2010-01-25	12 978 000	13 078 000
Nordea	3,145	Rörlig	0	5 348 204
Avgår kortfristig del ./.			-731 054	-812 460
			90 813 928	98 444 231

21 Övriga skulder

Kortfristig del av fastighetslån	731 054	812 460
Källskatt	18 833	14 715
	749 887	827 175

22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	204 870	181 376
Upplupna sociala avgifter/löneskatt	87 742	67 908
Upplupna utgiftsräntor	642 501	636 383
Förutbetalda hyror och avgifter	2 051 295	2 119 730
Uppl va-avgifter	14 000	67 267
Uppl uppvärmning	809 041	685 900
Uppl elavgifter	181 339	1 376 266
Uppl renhållning	9 370	84 342
Upplupna rep/underhåll	1 096 820	1 626 895
Övriga interimsskulder	33 492	20 326
Beräknat arvode för revision	25 000	22 000
	5 155 470	6 888 393

23 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	2 833 954	2 721 594
---------------	------------------	------------------

24 Förändring av kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristig skuld ingår inte i beräkningsunderlaget.

25 Anläggningstillgångar

Påbörjad tvättstugerenovering	-1 356 313	0
-------------------------------	-------------------	----------

26 Långfristiga skulder

Amortering av lån	7 711 709	6 728 742
-------------------	------------------	------------------

27 Förändring eget kapital

Upplåtelseavgift	1 536 059	914 286
avgår försäljningskostnader ./.	-41 800	-33 650
Inbetalda insatser	73 941	40 714
	1 568 200	921 350

28 Likvida medel

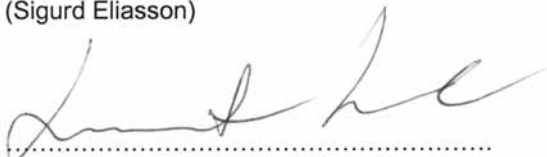
Kassa och bank	752 896	1 641 754
Avräkning ISS Ekonomiförvaltning AB	3 626 192	7 350 086
	4 379 088	8 991 840

Kista 2008-05-08

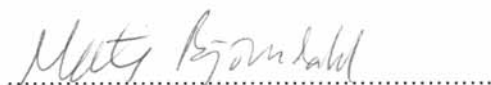
HSB:s Bostadsrättsförening Porkala nr 249 i Stockholm (org. Nr. 716 417 – 7987)



(Sigurd Eliasson)




(Lennart Lund)



(Mats Björndahl)



(Jonas Erkenborn)



(Bela Johansson)



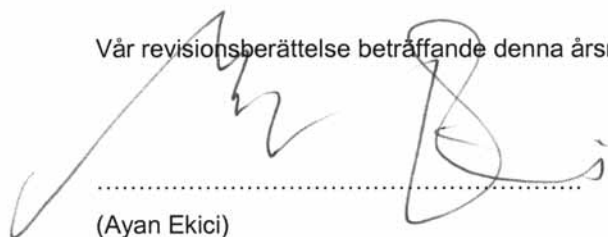
(Katja Jalovaara)



(Georgios Kantenidis)

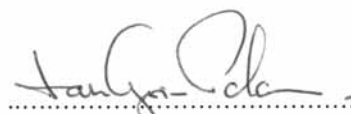
Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2008-05-12



(Ayan Ekici)

Av föreningen vald revisor



(Lars-Göran Petersson)

Av BoRevision AB förordnad revisor

2 Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Porkala nr 249 i Stockholm Organisationsnummer 716417-7987

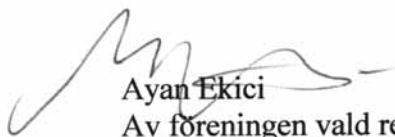
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB Bostadsrättsförening Porkala nr 249 i Stockholm för räkenskapsåret 2007. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. 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 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 12 maj 2008



Ayan Ekici
Av föreningen vald revisor



Lars-Göran Petersson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

3 Inlämnade motioner och frågor

3.1 Anslagstavlor

Inlämnare: Barbro Spaak

ANKOM
2008 -03- 3 1

Akalla 2008-03-30

Motioner till årsstämma 2008

1. Ett förslag till styrelsen att dela anslagstavlan i entreérna med allmänheten och boende. Menat att dela tavlan på mitten, styrelsens info och allmänhetens info. Det sistnämnda för att de boende ska kunna få ta del av erbjudanden som finns på marknaden såsom persienner, balkong inglasning eller om det är någon boende som vill byta lägenhet mm. När det gäller styrelsens halva är det sällan som styrelsen går ut med info så det bör ju räcka med en halva.
2. Måla entréplanen och laga kaklet i källarentrén på 40-42, även det vita runt balkonger mm behöver bättras på höghusen.
3. Hur har det gått med planerna på intranätet så vi kan boka tvättstugan på nätet, förarbetet är ju redan gjort?
4. Sist men inte minst ompröva grovsopsbygget som ska ligga längre in i området. Med erfarenhet av arbetet som pågår längst in i höghus området (vilket jag inte kritiserar) så åker de stora bilarna ca. 1 meter från vårt köksfönster och det skakar i köket. Då undrar man hur det ska bli med daglig trafik med tunga sopbilar på den redan tungt trafikerade gångbanan.

Med vänliga hälsningar
Barbro Spaak

Styrelsens svar:

Anslagstavlorna i entréerna används av föreningen för att informera de boende, men får även användas av boende för information till sina grannar (ex om man önskar byta lägenhet, förlorat något eller vet att man kommer ha en fest eller störande aktivitet vid en tidpunkt). Den är dock inte till för ren affärsverksamhet eller reklam för sådan. Ren reklam tas ned så fort det går. Vid tillfällen har

föreningen godkänt uppsättning av reklam som bedömts vara i de boendes intresse, men endast när föreningen tillfrågats, annars tas sådan alltid ned.

Anslagstavlan delas med boende i den bemärkelsen att de boende i föreningen får sätta upp information till sina grannar som inte är affärsverksamhet eller ren reklam.

Styrelsen anser därmed motionen besvarad och yrkar avslag på motionen avseende möjligheten att sätta upp reklam.

3.2 Allmänt underhåll

Inlämnare: Barbro Spaak (för innehåll - se motion 3.1 s.31)

Styrelsens svar:

Allmänt underhåll sker inte punktvis som felavhjälpande utan för större enheter av fastighetsbeståndet vid samma tillfälle.

Föreningen undersöker kontinuerligt vilka underhålls åtgärder som behövs dels via underhållsplanen, men främst via besiktning.

Föreningen undersöker för ögonblicket underhållsbehovet av ytterskiktet i trapphusen och entréer i höghusen och detta gäller då alla höghus och inte endast förbättring i ett enda.

Styrelsen anser därmed motionen besvarad och yrkar på avslag.

3.3 Tvättstugebokning - intranät

Inlämnare: Barbro Spaak (för innehåll - se motion 3.1 s. 31)

Styrelsens svar:

Det finns inga planer på att införa ett intranät för tvättstugebokning för närvarande i föreningen.

Det pågår flera större och mindre projekt som har kommit olika långt och tar upp arbetstiden (t ex låsning av Porkalafaret, Låsning av portarna, Byte av tätskikt på innergårdarna m.m).

Styrelsen anser därmed frågan vara besvarad.

3.4 Grovsoprum

Inlämnare: Barbro Spaak (för innehåll - se motion 3.1 s. 31)

Styrelsens svar:

Att det finns grovsoprum tillgängliga inom bekvämt avstånd är av yttersta vikt om föreningens medlemmar skall kunna sortera. Om utrymmet ligger allt för långt bort kan det minska motivationen att sortera vilket leder till att skräpet istället hamnar i sopnedkastet.

Föreningen har begränsade möjligheter för platser att förlägga miljöstugorna på eftersom dessa skall ligga på föreningens mark. Området mitt i föreningen är t ex. kommunens.

Föreningen håller dock för närvarande på att undersöka om det finns andra alternativa placeringar som skulle kunna fungera. Styrelsen hoppas kunna förevisa dessa eller delar till föreningsstämman, eftersom den nuvarande placeringen är beslutad av vid en extra föreningsstämma.

Styrelsen anser därmed motionen vara besvarad och hänvisar även till styrelsens yttrande avseende motion nr 14

3.5 Förvaltning

Inlämnare: Ulla Sjöberg

ANKOM

2008-03-30

Till Brf Porkala stämmans motioner

2008-03-25

Bästa styrelsen

*Styrelsens behöver hjälp för att styra bostadsföreningen i rätt riktning.
För att underlätta för styrelsemedlemmar.*

Jag skulle föreslå att styrelsen sätter in företag som HSB eller SBC eller om ni vill kan ni få hjälp ifrån Fastighetsägarna som har tjänster till bostadsrättsföreningar som har folk som kan ta hand om kontrollen av arbeten som ska utföras av entreprenörer exempel.

Fastighetskontrollen ska se till att avtalen följs och jobben blir uträttat ordentligt av entreprenörer.

*Företagen ska även kunna skriva avtal och vara kunnig i fastighetsunderhåll för bostadsförening.
Tur nog här vi haft Mats Allaskogs tillgångar på bra genomtänkta avtal han har verkligen haft en känsla för Brf Porkala men har inte uppskattat av alla medlemmar genom åren. Vi har fortfarande nytta av hans kunskaper även den styrelse som sitter idag inser att han kan alla 18 huskroppar bäst. Måste få tacka så här i efterhand för all kunskap Mats Allaskog har spridit till mej och alla andra under min tid och han ger sina kunskaper fortfarande som jag tror uppskattas bättre av medlemmarna idag.*

Att varje styrelsemedlem ska ha ett ansvar när de ska arbeta i en styrelse ska vara självklart och styrelsemedlemmar får i uppdrag och mandat vid ett konstruerat möte från början när de startar för Brf Porkala

När man har sådant uppdrag ifrån styrelsen så är det till en stor hjälp att ha företag/person att tillfråga och göra rådgivning med.

1999 avsluta vi HSB tjänster av den anledningen att styrelsen tyckte HSB tog för mycket betalt därmed blev det ett större ansvar hos varje styrelsemedlem från 1999.

Styrelsemöten ska undvikas med småsaker av olika slag. Då slipper styrelsen ta upp enkla frågor uppgifter till styrelsemöte och AU-möten.

Sista tiden jag satt i styrelsen så ropade vi efter en person som kunde arbeta med sådant som styrelsemedlemmarna inte hinner med. Och vi som har fått uppdraget av stämman att jobba för föreningen har offit ett ordinärt jobb också att sköta på dagarna vilket gör väldigt ont om tid Brf. Porkala.

Där av viktigt att få in ett företag som sköter vår Brf Porkala i stället för halvdant från styrelsemedlemmar

Tidigare åren var Driftmöterna mer en promenad i området och man tog upp de man såg vid sådana tillfällen vilket var väldigt fel. I stället så skulle vi haft underhållsplanen med och se på statik vad den gav för informationer men det gick enkel till på den tiden.

Vi har haft driftmöten sen vi startade 1999 utan HSB tjänster mera konkret styrelsejobb gjordes från den dagen vi startade.

Jag anser att det är väldigt viktigt att styrelsemedlemmarna går i kurser för att kunna uträtta arbeten i en Bostadsrättsförening vilket har slarvats på sista åren.

Företagen och vi beställaren fodras ett mycket bra samarbete mellan parterna, behoven för Brf Porkala är stora eftersom det gäller 18 huskroppar som det gäller

Och man såg alltid till att ha ett bra kontrakt och så genomtänkt som möjligt. Och så långt var det rätt med kontrakten men sen skriv vi varefter tilläggskontrakt när vi insåg att vi behövde mer utträttat.

Måste påminna om att vi är en av de största Brf i Stockholm och som omsättning närmare 40 miljoner kronor. Därför är det så viktigt att gå tillbaka till företag som sköter med kontroller och håller i de stora bitarna för allt ska flytta på och inte bli så stora missar i styrelsens arbeten som vissa år har blivit för BRF Porkala.

Jag har jobbat länge i föreningen och det var inte meningen från början, men så hade jag påbörjat så stora projekt såsom städningen och sopor. Och ville få färdigt så mycket som möjligt innan jag slutade

Framkom under provtiden från SBC 2007 inget konkret alls. Ett mycket magert underlag tog SBC fram. Man undrade vanför så dåligt underlag de tog fram under så lång tid de hade på sig cirka 3 månader. Jag tror SBC inte visste själva hur de skulle arbetas i en förening. SBC har bara ägna recept som de kunde antagligen men inte till vår stora Brf Porkala..

Avslutar med att jag vet att styrelsen 2006 tog upp detta på konferensen och inbjudet SBC men som jag såg det blev det dåligt jobb ifrån SBC sida att ta fram en offert och uppläggnig av att arbeta med vår BRF.

Saknar ett bättre samarbete mellan styrelsemedlemmar och kontorspersonal som också ska ha en chef som tar fram riktlinjer för kontorspersonal. Och ett serviceinriktat kontor mellan boende och kontorspersonal

Bästa vore det om vi kunde ha personal som jobbar på heltid både kontor och styrelsemedlemmar.

Ber er titta på vissa Brf som har sådana uppdrag det blir inget utan halvdant jobb i fortsättningen

Med denna motion så vill jag att detta tas upp på stämman och fråga boende om de vill ha ett företag som sköter allt jobb åt Brf Porkala de som är anställda kan också vara som ledamot i framtiden

Om styrelsen inte har kommit så långt fortfarande i detta projekt så föreslår jag att ni snarast ta fram detta ifrån HSB, SBC, eller fastighetsägarna som är kanske bäst på detta eftersom vi är medlemmar hos fastighetsägarna så kan det löna sig att anlita fastighetsägarna i framtiden.

Förvaltning

I vissa delar av landet kan du köpa förvaltningstjänster av Fastighetsägarna . Du kan låta Fastighetsägarna ta ansvar för hela husets förvaltning, både den ekonomiska och tekniska, eller välja enstaka tjänster som till exempel hyresavisering eller bokföring. Välj den region som du tillhör och se vad den kan erbjuda

Beskrivning på att styrelsen saknar en stadigare hand som styr Brf Porkala.

Med vänliga hälsningar

Ulla Sjöberg

Sveaborgsgatan 12 164 72 Kista

08 50004367 /073 992 40 33

Styrelsens svar:

I motionen föreslås att föreningen skall köpa en tjänst som förvaltare från något fastighetsbolag i syfte att underlätta styrelsens arbete med att få de olika delarna i föreningens verksamhet att fungera på ett bra och effektivt sätt.

Styrelsen delar motionärens intention och har under c:a två år arbetat med att kunna få till stånd ett avtal med ett fastighetsbolag för att kunna köpa tjänst som föreningsförvaltare. Från och med maj 2008 har styrelsen för föreningens räkning träffat slutit ett avtal på ett år om föreningsförvaltare med HSB Stockholm. Styrelsen hoppas att detta kommer att medföra dels att styrelsens avlastas en hel del administrativt arbete, dels därigenom få bättre tid för den mer långsiktiga planeringen av föreningens verksamhet.

Styrelsen föreslår att motionen anses besvarad

3.6 Kontrollman - återvinningsrum

Inlämnare: Ulla Sjöberg

ANKOM
2008-03-30

Motion angående kontrollman till återvinningsrum

Efterlyser en kontrollman till återvinningsrummen 2008

2008-03-27

Vi kan bli mycket bättre på att sortera sopor i vår bostadsförening.

Styrelsen kan efterlysa en kontrollman som har vissa timmar i våra återvinningsrum.

Lättas är att få boende intresserad av att utfärda detta jobb mot en liten ersättning

som uppmuntring och känna sitt ansvar för att utfärda ett viktigt uppdrag åt bostadsföreningen.

Ragn Sell kan säkert undervisa den person vad som är rätt fel.

Vi stänger återvinningsrummen och har öppet vissa tider på dygnet.

Kontrollmannen ska visa boende på hur man sortera sina sopor.

På det sättet kanske vi kan få boende att själva ta ansvar att åka till de stora återvinningsställen.

Kostnaderna kan sänkas för våra avfall som i dag kostar ganska mycket

Värt ett försök för att få boende att inse att vi hjälper till med klimatförändringen.

Sikta på bättre tider eftersom styrelsen intresse är att få ner kostnaderna så kan detta vara en morot för styrelsen och boende.

Prova 6 månader och gör en utredning efter de gångna 6 månaderna.

Med vänlig hälsning

Ulla Sjöberg

Sveaborgsgatan 12

16472 Kista

08 50004367 / 073 9924033

Styrelsens svar:

I motionen föreslås att föreningen hos vår entreprenör för hämtning av grovsopor i våra miljöstugor skall ha en kontrollman som har vissa timmar i miljöstugan med uppgift bland annat att visa boende hur sopor skall sorteras.

RagnSells AB, som är föreningens entreprenör för hämtning av grovsopor i våra miljöstugor, har redan idag en person som inspekterar miljöstugorna och som vid behov gör omsortering av grovsopor som är lagda i fel sopkärl. Problemet är att en sådan person givetvis inte kan vara i miljöstugan hela tiden och det händer därför fortfarande att grovsopor är felsorterade och därigenom debiteras föreningen en extra avgift när entreprenören hämtar grovsoporna.

Styrelsen bedömer det inte som realistiskt eller praktiskt genomförbart att ha miljöstugorna öppna endast under vissa tider på dygnet.

Styrelsen föreslår att motionen anses besvarad i den del som avser s k kontrollman i miljöstugorna, samt yrkar avslag för den del av motionen där det föreslås att miljöstugorna endast skall vara öppna vissa tider under dygnet

3.7 Stugvärdar

Inlämnare: Ulla Sjöberg

ANKOM
2008-03-30

Motion angående stugvärd till styrelsen och stämman 2008

2008-03-28

Cykelrummen angående koll som stugvärd

Stugvärdarna har på checklistan frågan om vi har kollat cykelrummen

Vilket är en självklar fråga när vi har alla andra utrymmen när vi ronderar.

Jag har flertal gånger tagit upp frågan till kontoret att få nyckel till cykelrummen.

Jag skrev också till styrelsen en gång men fick aldrig svar.

Styrelsen har jobbat med att anskaffa cykelrum åt alla i vår Bostadsförening.

Upplever som styrelsen och kontoret nonchalerar att ta reda på fakta.

Som samordnare för stugvärdar så bad jag för en tid sedan om att alla stugvärdar

skulle ha nyckel till tvättstugorna samma där kontoret och styrelsen nonchalerar.

Checklistan har även tvättstugan och det är bara jag som har nyckel förutom stugvärdar som har en gammal tvättstuga och det är snart ingen gammal tvättstuga kvar.

Ska förklara varför vi behöver en nyckel till tvättstugan, för att ha kontroll att städfirman har städat, och byt ut städmaterial som ska bytas ut när något är trasigt eller om det har stulits i från tvättstugan ska påfyllning göras och mangelduken ska vara hel.

Tanken var från början att underlätta för bostadsföreningens kontor och städfirmor som sköte sin uppgift.

Ser framemot ett bättre samarbete med kontor och styrelsen.

Skickar med Arbetsuppgifter för stugvärd

plus en gammal checklista.

Med vänlig hälsning

Ulla Sjöberg

08 50004367 / 073 9924033

Styrelsens svar:

I motionen föreslås att föreningens stugvärdar skall ha tillgång till en nyckel till den/de tvättstuga/or i den del av föreningens område som de utför sina ronderingar, för att ha bland annat kunna ha kontroll över att städfirman har gjort sitt jobb enligt det avtal som finns.

I den beskrivning av arbetsuppgifterna för stugvärdarna och som gäller från 1999 står det bland annat att tvättstugorna skall kontrolleras, t ex kontrollera maskinutrustningen samt städningen.

Om en stugvärd inte har nödvändiga nycklar till de lokaler som omfattas av ronderingen måste kontakt tas med föreningskontoret för att utkvittera nödvändiga nycklar eller nyckelbrickor.

Styrelsen föreslår att motionen anses besvarad

3.8 Restaurang & Bar Dahlak

Inlämnare: Fam. Mkrttchian och Safarian

Till Styrelsen
Bostadsrättsföreningen
PORKALA

Från Martin Mkrttchian
Sibeliushöjden 44
164 72 KISTA

INKOM
2008-03-26

Härmed vill jag komma med mina tre motion till ER.

Motion 1.

Nattöppet förbjud för ”Restaurang & Bar DALHAK” på sibeliushöjden.

Nu är det ett år sedan som jag har flyttat med min familj till Sibeliushöjden 44. Vi trivs bra och till en början gillade vi området. Men nu har vi tråkigt nog blivit störda av vissa saker.

Varje fredag och lördagsnätter blir vi störda av restaurangens högljudda gäster och den mycket höga musiken. De börjar spela hög musik från kl. 11-00 till 01-30.

Gästerna på restaurangen går in och ut hela tiden och varje gång dörren öppnas så hör vi den höga, störande musiken.

Besökarna på restaurangen står utanför restaurangen på sibeliushöjden och pratar väldigt högt mitt i natten, utan hänsyn till människorna som sover. Oftast bråkar de med varandra och deras röster blir då ännu högre. Dessutom körs det in bilar på Sibeliushöjden, vilket inte är tillåtet och de slirar, tutar och kör galet fort mitt i nätterna. De smutsar ned området och oftast kissar de och spyr vid ingången 44-46.

Det är fruktansvärtäckligt och oacceptabelt.

Därför lämnar jag min motion till styrelsen i hopp om förståelse och omedelbart nattöppetförbjud för ”Restaurang & Bar DALHAK” på Sibeliushöjden.

Motion 2.

I tvättstugan behövs det en slangkoppling till vattenkranen, vilket kommer göra det enklare och lättare för alla att spola bort smutsen på golvet. Plus en golvskrapare.

Motion 3.

Badrumsfläckten i vår bostad är dålig. Det behövs en ny besiktning och åtgärning på bristande fel.

Med Vänliga Hälsningar,

Fam. Mkrttchian och Safarian

2008-03-26

Styrelsens svar:

I motionen föreslås att det för Restaurang & Bar Dahlak på Sibeliusgången skall införas förbud att ha nattöppet, då det spelas musik med hög ljudnivå mellan kl 23.00 till 01.30 varje fredags- och lördagsnatt. Motionären blir störd av restaurangens högljudda gäster och musiken.

Restaurant Dahlak har tidigare tillskrivits av föreningen och blivit ombedd att ta vidta åtgärder angående störningar. Styrelsen kommer nu att undersöka möjligheten att begränsa Restaurang Dahlaks öppettider snarast möjligt.

Styrelsen föreslår att motionen anses besvarad

3.9 Slangkoppling - tvättstugor

Inlämnare: Fam. Mkrttchian och Safarian (för innehåll - se motion 3.8 s. 38-39)

Styrelsens svar

I motionen uppges att det behövs en slangkoppling till vattenkranen i tvättstugan för att kunna spola bort smuts på golvet.

Tvättstugorna är vid ombyggnaden gjorda så att flera av tvättrummen saknar golvbrunn. Den ursprungliga golvbrunnen användes och vattnet från tvättmaskinerna leds till golvbrunnen genom på vissa ställen mycket långa rör. Det är alltså omöjligt att med en golvskrapa få bort allt vatten från golven, som dock är utrustade med klinkers från Höganäs, avsedda för tvättstugor. Vi kan inte heller bortse en möjlig halkrisk om skrapningen inte fungerar perfekt.

Styrelsen yrkar avslag på motionen

3.10 Ventilation - badrum

Inlämnare: Fam. Mkrttchian och Safarian (för innehåll - se motion 3.8 s. 38-39)

Styrelsens svar:

I motionen uppges att ventilationen i badrummet i motionärens bostad är dålig, samt att det behövs en ny besiktning och åtgärd av fel.

Styrelsen fattade i december 2007 att i underhållsplanen för punkthusen för år 2008 avsätta medel för att det under året skall göras OVK-besiktning i samtliga 5 punkthusen och beroende på vad som då framkommer, får justeringar av ventilationen ske.

Styrelsen föreslår att motionen anses besvarad

3.11 Mångdelad motion - Karl-Arne Bertilsson

Inlämnare: Karl-Arne Bertilsson (för innehåll - se motion 3.11 s. 41-43)

Styrelsens svar:

Motionen från Bertilsson, som består av 3 sidor förklarande text (s k ”brödtext”) samt 13 olika förslag i att-satser, ger Bertilsson uttryck för ett missnöje med den verksamhet som styrelsen enligt stadgarna och lagen om ekonomiska föreningar är ålagd att sköta.

Styrelsen väljer att i detta yttrande dels kommentera vissa avsnitt i motionstexten, samt beträffande punktsatserna lägger styrelsen förslag till beslut till föreningsstämman.

I motionstexten uppger Bertilsson att styrelsen är ytterst ansvarig för att föreningens förvaltning utförs på bästa sätt och följer gällande lagar, stadgar och stämmobeslut. Detta är givetvis helt korrekt och det är sedan föreningsstämman som har att pröva när det gäller frågan om ansvarsfrihet att styrelsen uppfyller vad som åvilar denna enligt lagar och stadgar.

När det gäller Bertilssons uppgift om att styrelsen sedan juli månad 2006 har vägrat att åtgärda en mögelskada i hans lägenhet trots upprepad begäran, vill styrelsen hänvisa till föreningsstämmans beslut år 2007, § 18.15 i protokollet avseende motion nr 3.15 från Bertilsson själv. Härnedan finns styrelsens yttrande angående nämnd motion:

”Styrelsens svar

I aktuell lägenhet har konstaterats att betydande ingrepp har gjorts i ventilationssystemet, genom dels blockerade tilluftsdon och dels permanent fixering av kökskåpan i forcerat läge. 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 och även att ansvaret för aktuell skada faller inom det inre underhållet som skall bekostas av lägenhetsinnehavaren och ej föreningen.

Styrelsen anser därmed motionen besvarad.

Stämman beslutade enligt förslaget.”

Bostadsrättsföreningen Porkala

Kista 2008-01-25

Motion till Brf Porkalas årsmöte 2008

Tack vare eller på grund av den nu sittande styrelsen har en rad brister uppdagats i föreningens stadgar och styrelsens verksamhet, som kan rättas till med ändringar och utbyte. Det är anledningen till denna motion.

Bostadsrättsföreningens syfte är att främja medlemmarnas ekonomiska intresse. Styrelsen är ytterst ansvarig för att föreningens förvaltning utförs på bästa sätt och följer gällande lagar, föreningens stadgar och (års-)mötesbeslut.

Styrelsens verksamhet hitintills måste kritiseras!

Styrelsen har sedan juli 2006 vägrat åtgärda en mögelskada i en lägenhet trots upprepad begäran. Inte ett styrelsearsel har lyfts förrän kommunens hälsovårdsförvaltning nyligen mottog en anmälan. Styrelsen har skyldighet att se till att de som bor och vistas inom föreningen inte utsätts för onödig hälsorisk och annan fara.

Exempel: gångpassagen mellan huskropparna Sveaborgsgatan nr 10 och nr18 sluttar utför mot den tätt trafikerade lokalgatan för "behörig trafik". I september försvann halva staketet som utgjorde ett skydd för att någon oavsiktligt skulle kunna hamna bland alla "behöriga" bilar som passerar. Alla på pulka, kälke, hala dojor, cykel, skateboard, rollator och liknande löper risk. Pjäxor med hjul "in-line" kan snabbt bli "deadline". Klarar man lokalgatan blir man i stället bussmos "en trappa ner". Efter sex månader har ingenting hänt. Växer det upp ett nytt staket om man gödslar och vattnar?

Exempel: Styrelsen har under åren upprepade gånger fått veta att en övergiven och fastlåst cykel vid lekplatsen Kaskögatan/Porkalagatan utgör en skaderisk för de barn som till och från roar sig med att vräka ikull cykeln då något barn ofta får den på sig. Det skriftliga meddelandet till styrelsen har firat ettårsjubileum där det ligger och möglar i inkorgen. Cykeln firar snart tioårsjubileum som fastlåst, övergiven och oanvänd sopa. Motto: det finns barn på gården så det räcker, även om några går åt i en cykelolycka.



Den som bevistade senaste årsmötet kommer ihåg att några medlemmar önskade att det röjdes upp bland de täta buskagen längs den del av Kaskögatan som gränsar mot det rivna daghemmet. Ordförande visste med bestämdhet att en upprensning skulle ske, men inte förrän i augusti. Vilket aldrig inträffade!



Karl-Arne Bertilsson

Under samma möte anmärktes också på det slöseri med föreningens pengar som förekommer i form av att utebelysningen är tänd under dagsljus, ibland många timmar dagligen. Ordförande hade minsann besked att ge i frågan. Det fanns ljusreläer, tidreläer, fastighetsskötare och andra attiraljer som skötte detta. Allt var under full kontroll försäkrade han oss alla. Vi som lägger oss sent eller stiger upp tidigt har alla sett att utebelysningen varit tänd från 3-tiden till 8-tiden dagligen när det varit fullt dagsljus.



En ordförande som upprepade gånger kommer med grundlösa förklaringar betraktas snart som en lögnare. Ett styrelseuppdrag är ett förtroendeuppdrag! Vem har förtroende för en lögnare? Att den onödiga energiförbrukningen inte åtgärdats är nonchalans av styrelsen och i strid med styrelsens uppdrag. Det rimliga är att använda ordförandes hela arvode till att spä ut föreningens elkostnader. Visar sig kostnaderna stora bör styrelsen ej beviljas ansvarsfrihet.

På årsmötet avslogs ett förslag att ändra utbudet av TV-program med motiveringen att det skulle bli för stökigt att ha en debatt i föreningen. Styrelsen valde i stället att på egen hand i september byta ut Eurosport mot en annan sportkanal. Inget snack! Demokrati är bra bara den sköts centralt!

På årsmötet fattade stämman ett beslut om att öppna alla elmätarskåp så medlemmarna äntligen kunde se sina egna elmätare. En åtgärd som knappast torde ta mer än 4 timmar att utföra inom hela föreningen. Styrelsen har vägrat utföra beslutet. Efter 6 månader bytte styrelsen lås och krävde att varje medlem som vill se sin egen elmätare skall besöka föreningskontoret. Senfärdigheten är en skandal. Styrelsens uppdrag var att låsa upp skåpen. Tjafs om nycklar, lås och registrering på föreningskontoret är styrelsens påfund.

Vår förening förtjänar en aktiv och engagerad styrelse. Nya direktiv från EU och ett ökande behov av att sänka energianvändningen samt utveckling av nya idéer om service och annat kräver en öppen och kreativ styrelse som lyfter på arslet om en hiss går sönder.

Informationen från styrelsens arbete har varit mycket tunn. Dock har vi förstått att styrelsen med stor förtjusning dragit in vår förening som medlem i en ideell fastighetsägarförening. Styrelsen visar stort engagemang för denna förening och säger "... Det är då ytterst viktigt att vår förening tar aktiv del i att försöka få Fastighetsägarna i Järva, ideell förening att fungera och utvecklas".

Bfr Porkala är en ekonomisk förening och vår styrelse är satt att förvalta brf Porkala. När styrelsen inte klarar av att utföra sina åligganden i vår förening är det absurt att lägga ner tid, pengar och av oss arvoderad tid på någon för styrelsen skojig sidoverksamhet i en ideell förening. Det räcker väl fullt ut med att ha ett gott samarbete med denna förening - om nödvändigt. Ordföranden skriver vidare i Porkalen oktober 2007 "... Ett arbete med att lokalisera övergivna och missköta platser inom föreningens (den ideella) verksamhetsområde pågår ...". Varför lyfter inte styrelsen arslena och kartlägger det underhållsarbete som aldrig blivit utfört på vår förenings utemöbler och lekplatser? Eller sönderkörda cykelställ? Eller ...? Vi får veta att en av våra styrelseledamöter tagit plats i den ideella föreningens styrelse. Utmärkt med styrelseledamöter som arbetar ideellt! Då skall inte vår förening betala något arvode till den styrelseledamot som valt att arbeta ideellt. Jobbar man ideellt så jobbar man ideellt!

Karl-Arne Bertilsson

Vi skall inte ha fler revisorer än vi behöver. Årsmötet är ett utomordentligt tillfälle att utvärdera om kostnaden för att ha haft en extra revisor under det gångna året har betalat sig. Det är ett lämpligt tillfälle för alla att lägga fram bevis och argument för att det varit en lönsam affär.

En föreningsmedlem har rätt att få veta vad som pågår i föreningen. Därför är det rimligt att styrelseprotokollen görs tillgängliga för alla medlemmar, censurerade endast under de paragrafer som berör någon person i delo. Vid den erforderliga stadgeändringen kan det vara lämpligt att också ange att det är styrelsens ansvar att meddela medlemmarna om motionstiden genom anslag. Det vore önskvärt att i stadgarna införa en bestämmelse att årsmötesprotokollet skall anslås på en eller flera platser samt på hemsidan senast tre veckor efter årsmötet (och inte som nu – fyra månader senare i Porkalen). Medlemmarna har rätt att se vilka kommande underhållsåtgärder som är nödvändiga eller behövliga med kostnadsuppskattningar. En detaljerad plan som täcker de närmaste två åren och en som ser 10-12 år framåt i tiden vore lämpligt att ha. Planerna bör uppdateras varje halvår och vara tillgängliga på kontoret och hemsidan. Enligt stadgarna ansvarar styrelsen för uppdatering av planerna. Processen att föreslå och välja styrelse är otillfredsställande. Valberedningen radar upp några kandidater vi kanske aldrig sett förut som förslag att ta ställning till på mötesdagen. I en rättmätig process skall rimligen valberedningens förslag tillkännages två till tre månader innan årsmötet så medlemmarna har en chans att ställa frågor och finna alternativ. HSB:s representant vill vi gärna se på vårt möte. Om HSB inte är på plats har vi ingen representant från HSB i vår styrelse det kommande året.

Med stöd av ovanstående yrkar jag att årsstämman måtte besluta att,

- Ej omvälja eller arvoda styrelseordföranden samt pröva om ansvarsfrihet är möjlig.
- Ej arvoda styrelseledamöter som lägger ner kraft och energi i ideella föreningar.

Jag föreslår vidare att årsmötet måtte besluta att,

- Inte acceptera någon i sittande styrelse till omval.
- Pröva ansvarsfriheten för hela eller delar av styrelsen.
- Föreningens styrelse skall arbeta för föreningen och ej beblanda sig med andra föreningar.
- Styrelsens uppdrag är att öppet redovisa pågående och planerade aktiviteter.
- Styrelsens uppdrag är att engagera medlemmarna att aktivt ta del i och bidra till föreningens aktiviteter.
- Entlediga den extra revisor som inte behövs.

Jag föreslår vidare att årsmötet måtte besluta att initiera en stadgeändring för att,

- Göra styrelseprotokollen tillgängliga inom en vecka efter varje möte.
- Lägga ansvar på styrelsen att annonsera motionstiden och liknande händelse i tid.
- Ålägga styrelsen att ha en grov och en detaljerad underhållsplan tillgänglig.
- Ändra valprocessen enligt ovan eller på annat lämpligt sätt så medlemmarna har en reell möjlighet att påverka valet av funktionärer.
- Endast tillsätta en HSB-representant i vår styrelse om vederbörande är närvarande på vårt årsmöte.

Slutligen vill jag framföra mitt tack till Gun-Britt och medhjälpare för att vår förening ändå fungerat så bra som den gjort trots vår styrelse. Jag är nöjd med våra nya entrédörrar, med det arbeten våran fastighetsskötare från ISS och markskötarna från Tylömarks utför i vårt område.

Kista som ovan



När det gäller Bertilssons uppgift om anmälan till kommunens miljöförvaltning så har styrelsen tillställt miljöinspektör Kjell Olsson ett dokument gällande syn av Bertilssons lägenhet som en besiktningsman från Byggnalys gjorde 2005, på uppdrag av styrelsens tekniska förvaltare. En uppföljande kontroll gjordes 2008-03-06 då en del brister kunde konstateras, bl.a. kraftigt nedsmutsat frånluftsdon i badrummet samt felaktigt inkopplad kolfilterfläkt i köket. Vid besöket gjordes även en smärre justering av frånluftsflödet i badrum så att detta säkert ligger över aktuella riktmärken. Miljöförvaltningen erhöll även en avrapportering 2008-03-20.

Angående gångpassagen mellan huskropparna Sveaborgsgatan 10 och 18 så har styrelsen uppdragit åt föreningens markförvaltare att på lämpligt sätt provisoriskt se till att ordna så att den öppning som har uppstått där minskas. Beträffande den fastlåsta cykeln vid lekplatsen Kaskögatan-Porkalagatan har styrelsen för avsikt att ta bort den och förvara den i ett speciellt rum. Styrelsen vill också framhålla att det inte är föreningens uppgift att ta bort cyklar som står i cykelställen utomhus och som kan betraktas som övergivna, utan detta ankommer på ägaren till cykeln. Då det i nämnt ärende synes omöjligt att få fram en ägare till cykeln måste föreningen agera genom att klippa upp den kedja som cykeln är fästad vid cykelstället med, även om det juridiska läget är svårbedömt i nämnt ärende.

Bertilsson uppger också i sin motion att det vid den ordinarie föreningsstämman 2007 fanns några medlemmar som önskade att föreningen skulle röja bland de täta buskagen längs den del av Kaskögatan som gränsar mot det rivna daghemmet. Denna önskan hade framförts i motion nr 3:20 till föreningsstämman där förslaget var att det vid slutningen mot Kaskögatan skall klippas och rensas och att de höga träden skulle klippas, för att ge mer sol och luft för de boende. Styrelsens svar och stämans beslut enligt protokollet § 18.20 framgår härnedan.

”Styrelsens svar

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

Styrelsen yrkar avslag på motionen.

Stämman beslutade enligt styrelsens förslag.”

Bertilsson påstår i sin motion att ordföranden visste med bestämdhet att en upprensning skulle ske, men inte förrän i augusti, vilket aldrig inträffade. Styrelsen vill med hänvisning till ovanstående urklipp från stämmoprotokollet, med bestämdhet framhålla att det Bertilsson anför inte är sanningsenligt.

Till stämman 2007 hade Bertilsson en motion, nr 3:10, angående gemensamt inköp av el. Styrelsens svar på den motionen var utförligt och kan inte återges här. Stämman beslutade också på styrelsens förslag att avslå motionen. I den motion som Bertilsson nu har inlämnat återkommer han till frågan om att spara på elförbrukningen, vilket i sig självklart är bra. Dock skulle det vara bra om han håller sig till sanningen när det gäller under vilka tider som utebelysningen är tänd vilket mycket noga hade angivits i styrelsens svar på motion nr 3:10. Nu kommer han dessutom med ett påstående att styrelsens ordförande vid stämman minsann hade besked att ge i frågan. Styrelsen vill även med anledning av detta påstående framhålla att det som framfördes vid stämman angående belysningsel var det svar som styrelsen i sin helhet hade ställt sig bakom och att faktauppgifterna hade inhämtats från ansvarigt håll gällande drift av utomhusbelysning. Härnedan finns ett urklipp från del av styrelsens svar på motion nr 3:10.

”I våra fastigheter tidstyrs redan idag belysningen i trapphus, på våningsplan etc så att belysningen reduceras till hälften mellan 21.00 – 6.00. 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.”

Styrelsens uppfattning är att det för vår förening görs mycket för att minska energiförbrukningen, just i syfte att i så hög grad som möjligt förebygga onödig energiförbrukning.

I den omfattande motionen som Bertilsson har skrivit uppger han också att informationen från styrelsen är tunn. Det påståendet får naturligtvis stå för Bertilsson. Faktum är att styrelsen 4 gånger per år via föreningens medlemstidning "Porkalen" lämnar information om vad som händer i föreningen och varje nummer är på omkring 20 sidor, utom nr 2 som innehåller årsredovisningen och brukar vara på omkring 50 sidor.

Bertilsson framför i sin motion synpunkter på att Brf Porkala är med i Fastighetsägare i Järva ideell förening sedan 2007-06-01. Beslut om att gå in som medlem i den föreningen fattades av styrelsen under maj månad 2007. Bertilsson tycks dock inte ha förstått att syftet med medlemskap i den föreningen är att kunna erhålla både ekonomiska och sociala vinster som vi på egen hand inte skulle kunna uppnå. De som är medlemmar i Fastighetsägare i Järva är bostadsrättsföreningar från både södra och norra delen av Järvafältet, samt bostadsbolag som Svenska Bostäder. Tillsammans representerar de föreningarna samt Svenska Bostäder ett lägenhetsbestånd utgörande c:a 75 % av lägenheterna på både södra och norra Järvafältet och då är inte lägenheter i stadsdelen Kista med ännu. Exempel på ekonomiska vinster är att om vi tillsammans med de övriga föreningarna och bolagen i Fastighetsägare i Järva kan få ett gemensamt avtal för hämtning av grovsopor, vilket bör kunna bli verklighet och då kommer Brf Porkalas kostnader i nämnt avseende att reduceras en hel del. Exempel på sociala vinster är det som styrelsen skrev om i nummer 1, 2008, av "Porkalen" avseende att vår förening genom Fastighetsägare i Järva har fått hjälp med att göra en trygghetsbesiktning av vårt område. Styrelsen har också tillsatt en arbetsgrupp för att med rapporten från trygghetsbesiktningen, som gjordes under en tidsperiod av tre månader från november 2007 – januari 2008, kunna ta fram ett förslag till styrelsen för beslut om trygghetsskapande åtgärder i vårt område.

Tyvär måste styrelsen konstatera att Bertilsson inte tycks ha satt sig in i frågan avseende att Brf Porkala har en ledamot som ingår i styrelsen, samt ej heller vad det innebär att sitta med i styrelsen för den föreningen. När Brf Porkalas styrelse 2007-05-31 enhälligt beslutade att nominera en av vår förenings styrelseledamöter till Fastighetsägare i Järva ideell förening var det mot bakgrunden av att vi därigenom kan få större insyn i den föreningen samt bättre möjligheter att påverka styrelsebesluten där. Det är något svårförståeligt när Bertilsson skriver att vår förening inte skall betala något arvode till en styrelseledamot som valt att arbeta ideellt. Fakta i detta avseende är att Brf Porkalas styrelseledamot inte erhåller något arvode för styrelseuppdraget i Fastighetsägare i Järva, men däremot för sitt uppdrag i styrelsen för Brf Porkala. Orsaken till att föreningen Fastighetsägare i Järva har tillägget "ideell förening" är att den föreningen inte drivs med något vinstsyfte utan målsättningen är att kunna hjälpa de andra föreningarna på Järvafältet. På föreningens kansli finns två medarbetare och dessa kan givetvis inte arbeta ideellt, utan får lön för sitt arbete.

När det gäller antalet revisorer i Brf Porkala så skall stämman enligt nuvarande stadgar utse två ordinarie revisorer, varav en skall utses av HSB:s Riksförbund, samt en suppleant. I de nya stadgarna, som styrelsen kommer att föreslå den kommande ordinarie föreningsstämman, framgår av § 30 att revisorerna skall till antalet vara minst två och högst tre samt högst en suppleant. En revisor skall utses av HSB:s Riksförbund. Bertilssons påstående i motionen att föreningen har haft en extra revisor under året stämmer inte, utan vi har haft en ordinarie revisor och en revisorssuppleant, det vill säga helt i överensstämmelse med stadgarna.

Bertilsson uppger också i motionen att en föreningsmedlem har rätt att få veta vad som pågår i föreningen. Det instämmer styrelsen givetvis i och styrelsens ambition är att när till exempel större beslut har tagits av styrelsen så skall det helt naturligt ges information om detta till medlemmarna. Den bästa kanalen för detta är genom medlemstidningen Porkalen och i det sista numret, nr 1 2008, så skriver styrelsen på olika platser i tidningen om vad som har beslutats. Denna gång kunde information ges om gårdsrenoveringen, föreningsförvaltaren, Trygghetsbesiktning, förtydliganden av föreningens policy gällande uthyrning av garage- och bil-platser samt hyresförråd. Däremot anser styrelsen det inte

lämpligt att publicera protokollen från arbetsutskotts- och styrelsemöten då dessa dels bland annat innehåller uppgifter som berör enskilda personer liksom uppgifter i upphandlingsärenden och som kan skada föreningen eller enskild medlem om uppgifterna offentliggörs.

En underhållsplan är ett dokument som styrelsen upprättar varje år och som skall ligga som grund för underhållsåtgärder året efter. Dock kan denna under löpande år komma att förändras med hänsyn till förutsättningarna att få en viss åtgärd utförd ett visst år, men även med bedömning utifrån föreningens ekonomiska situation vid en viss tidpunkt. Styrelsens avsikt är dock att när beslut har fattats om en viss underhållsåtgärd så skall information om denna lämnas i nästkommande nummer av Porkalen. Med dessa rader så menar styrelsen att information om underhållsåtgärder lämnas regelbundet. Även på föreningsstämman ges information om vad som är på gång. Styrelsen har även en grov planering av underhållsåtgärderna för de närmaste 10 åren, men även mer översiktligt för den därefter kommande 10 års-perioden.

Styrelsens enda kommentar till Bertilssons synpunkter på processen att föreslå och att välja styrelse och att han tycker att den är otillfredsställande, är att det förfarandet utgår från vad stadgarna från 1999 föreskriver i §§ 13 och 14. När det gäller HSB-ledamoten i styrelsen så står det i § 14 att HSB Stockholm utser den ledamoten samt dennes suppleant. Således är de valen ingenting som föreningsstämman beslutar om.

När det till slut gäller de 13 att-satser i vilka Karl-Arne Bertilsson framför olika förslag så yttrar sig styrelsen på följande sätt angående dessa:

Styrelsens yttrande över att-satserna 1 och 2:

På en föreningsstämma väljs ledamöter till styrelsen efter förslag från valberedningen. Av dagordningen för föreningsstämman framgår att revisorerna skall lämna sin berättelse och till den berättelsen finns även ett förslag till stämman att besluta i frågan om ansvarsfrihet för styrelsen. Vid stämman skall även fastställas en summa som utgör det belopp som styrelsen inom sig får fördela. För internrevisor och suppleant för denne fastställer också stämman en summa som de inom sig får fördela.

Styrelsen föreslår att motionen avseende att-satserna 1 och 2 skall anses besvarad

Styrelsens yttrande över att-satserna 3 och 4:

Enligt § 14 i stadgarna är det föreningsstämman som väljer styrelsens ledamöter. När det gäller frågan om ansvarsfrihet så har stämman enligt § 10 p.11 i stadgarna att ta ställning till om ansvarsfrihet för styrelsen.

Styrelsen föreslår att motionen avseende att-satserna 3 och 4 skall anses besvarad

Styrelsens yttrande över att-sats 5:

Styrelsens mening är att det är mycket värdefullt för Brf Porkala att ha ett samarbete med andra föreningar och även att kunna vara representerad i styrelsen för en annan förening.

Styrelsen yrkar avslag på förslaget i motionens att-sats 5

Styrelsens yttrande över att-satserna 6, 7 och 8:

Styrelsens uppfattning är att pågående och planerade aktiviteter öppet redovisa i den mån som dessa inte kan bedömas medföra skada för föreningen eller enskild person och att uppgifterna inte är sekretessbelagda. Styrelsens uppgifter regleras både i lagen om ekonomiska föreningar och bostadsrättslagen, samt i föreningens egna stadgar. Allmänt kan sägas att styrelsen har ansvaret för det löpande arbetet i föreningen. Styrelsen ansvarar alltså för organisation och förvaltning av föreningens angelä-

genheter. Utöver detta kan det naturligtvis vara bra om styrelsen kan engagera medlemmarna att aktivt ta del i och bidra till föreningens aktiviteter, men detta är inte lagreglerat. Angående att entlediga den revisor som inte behövs kan styrelsen bara konstatera att det antal revisorer som finns idag helt överensstämmer med § 18 i föreningens nu gällande stadgar.

Styrelsen föreslår att motionen avseende att-satserna 6, 7 och 8 skall anses besvarad

Styrelsens yttrande över att-sats 9:

Styrelsen anser det inte lämpligt att publicera protokollen från arbetsutskotts- och styrelsemöten då dessa dels bland annat innehåller uppgifter som berör enskilda personer liksom uppgifter i upphandlingsärenden och som kan skada föreningen eller enskild medlem om uppgifterna offentliggörs.

Styrelsen yrkar avslag på förslaget i motionens att-sats 9

Styrelsens yttrande över att-sats 10:

I § 9 i nu gällande stadgar står att medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen före mars månads utgång. Styrelsen anser att den skrivningen i stadgarna är tillräcklig och styrelsen har redan idag ett ansvar att annonsera om motions-tiden.

Styrelsen föreslår att motionen avseende att-sats 10 skall anses besvarad

Styrelsens yttrande över att-sats 11:

En underhållsplan är ett dokument som styrelsen upprättar varje år och som skall ligga som grund för underhållsåtgärder året efter. Styrelsens avsikt är att när beslut har fattats om en viss underhållsåtgärd så skall information om denna lämnas i nästkommande nummer av Porkalen. Med dessa rader så menar styrelsen att information om underhållsåtgärder lämnas regelbundet. Även på föreningsstämman ges information om vad som är på gång. Styrelsen har både en grov planering av underhållsåtgärderna för de närmaste 10 åren, men även mer översiktligt för den därefter kommande 10 års-perioden.

Styrelsen yrkar avslag på förslaget i motionens att-sats 11

Styrelsens yttrande över att-sats 12:

Styrelsens åsikt när det gäller valprocessen är att medlemmarna genom stadgarna har en reell möjlighet att påverka valet av funktionärer.

Styrelsen yrkar avslag på förslaget i motionens att-sats 12

Styrelsens yttrande över att-sats 13:

I nuvarande stadgar § 14 regleras hur HSB-ledamoten och dennes suppleant i Brf Porkalas styrelse tillsättes och att det är HSB Stockholm som utser HSB:s representation i styrelsen.

Styrelsen yrkar avslag på förslaget i motionens att-sats 13

3.12 Vattenskada

Inlämnare: Bo Nylander

ANMÄN
2008-03-31

Motion till Brf Porkalas årsstämma 2008

I början av december 2007 uppstod en vattenläcka från andra våningen Porkalagatan 19. Vi bor därunder och drabbades av detta. Golvet revs sedan bort i sovrummet och en tredjedel av ena väggen.

Efter snart fyra månader ser det fortfarande likadant ut. Ingenting har hänt. Vi har ringt mer än fem gånger och frågat varför ingenting händer. Föreningskontoret har hänvisat till Tekniska förvaltningen. Dess representant svarar att det beror på försäkringsbolaget, vad det nu betyder.

Min fru har anlag för allergi och känner av de växande mögelsporerna. Måste hon nu flytta och bo hos släktingar i väntan på att skadan ska åtgärdas?

En annan fråga: Måste vi betala för månadsavgift med hänvisning till ovanstående?

Vårt förslag är att de boende i föreningen i fortsättningen hålls skadeslösa, dvs att liknande problem åtgärdas per omgående och att föreningen därefter gör upp om ersättningen från försäkringsbolaget. Det känns idag som ett självklart krav.



Bo Nylander
Porkalagatan 19

Styrelsens svar:

Den vattenskada som Ni drabbats av genom en vattenläcka hos en granne, anmäldes via vår Tekniska förvaltare, Byggnalys, till Brf Porkalas försäkringsbolag, Trygg Hansa. Därefter handläggs och samordnas försäkringsfrågorna mellan Trygg Hansa och Ert försäkringsbolag. Det är alltså inte föreningens ansvar. Vi är ingen förhandlingspart, utan detta skall skötas genom respektive försäkringsbolag.

Vi kan bara beklaga det inträffade.

När det gäller befrielse från att betala månadsavgiften, kan styrelsen ej bevilja detta, då det skulle drabba andra föreningsmedlemmar.

Styrelsen yrkar avslag på motionen

3.13 Renovering av gårdar längs Sibeliusgången, del 1

Inlämnare: Bela Johansson och Georgios Kantenidis

En omfattande förstudie och förprojektering angående renovering av de fem gårdarna har under åren genomförts av WSP. I april 2006 delades en enkät ut gällande synpunkter och önskemål associerade till gårdarna till samtliga boende. Enkäten var utformad av WSP Landskap och miljö och resultatet användes vid framtagandet av två olika förslag.

På extrastämman den 11 oktober 2006 beslutades att gårdarna skulle ges en ny utformning enligt lagda gestaltungsförslag och i så fall vilket. Vid stämman beslöts att gårdarna skulle ges en ny utformning enligt förslag nr 2. En hel del frågor diskuterades och påpekades av medlemmarna. Det bestämdes också att styrelsen skall se till att alla åsikter skall tas i beaktande.

I det av stämman godkända förslaget ingår anskaffandet av nya cykelrum till varje gård. Två stycken på den första (pilot) gården. Nu tycker vi att detta bara kommer att väldigt mycket fördyra hela renoveringen och vi föreslår stämman att inte placera de runda karusellcykelrummen på någon av gårdarna. Under flera år har styrelsen kämpat för att få ordning på cykelhållningen inom föreningen och öppnat nya och renoverat och målat om de befintliga cykelrummen. Vi måste se till att dessa cykelrum utnyttjas till fullo och f.n. finns det fortfarande gott om platser i samtliga cykelrum.

Vårt förslag är att använda sig av befintliga utrymmen för cykelförvaring i våra byggnader och minska kostnaderna vid gårdsrenoveringar och ta bort trafiken från gårdarna.

Styrelsens svar:

Styrelsen har antagit motionen som sin egen och gör den bedömningen att de "cykelstugor" i form av karusellbyggnader, som fanns med som alternativ 2 vid den extra föreningsstämman 2006-10-11 och som beslutade om, inte behöver sättas upp då behovet av platser i cykelrum kommer att kunna tillgodoses via de cykelrum som öppnades under hösten 2007. Skulle dessa trots allt inte räcka, så finns det enligt styrelsens bedömning möjlighet att inrätta fler cykelrum i vissa av föreningens lokaler.

Styrelsen förslår föreningsstämman

att med ändring av beslutet i alternativ 2 angående cykelrum i karusellformade byggnader upphäva stämmobeslutet från 2006-10-11 i den delen

3.14 Renovering av gårdar längs Sibeliusgången, del 2

Inlämnare: Bela Johansson och Georgios Kantenidis

För flera år sedan, vid början av projekteringen av gårdarna, besökte den dåvarande styrelsen Svenska Bostäders garage (Nystadsfaret) och fick en guidad rundvandring med uppvisning av deras miljöstugor som är placerade i faret. Dessa fungerar väldigt bra och var billiga vid anskaffningen. Det som var mest tilltalande var att dessa dolda miljöstugor inte stör omgivningen på gårdarna och det förekommer ingen tung lastbiltrafik på deras gårdar. Olika fraktioner hämtas på olika dagar men minst tre gånger i veckan. Våra två befintliga röda byggnader som används som miljöstugor och cykelrum måste tyvärr plockas bort och ersättas med nya till en mycket hög kostnad.

Vårt förslag är att använda sig av befintliga utrymmen för cykelförvaring och miljöstugor i våra byggnader och minska kostnaderna vid gårdsrenoveringar och ta bort trafiken från gårdarna.

Styrelsens svar:

Styrelsen har antagit motionen som sin egen och gör bedömningen att det skulle vara mycket värdefullt att kunna ha miljöstugorna för punkthusen placerade i utrymmen i Porkalafaret och vill därför ha föreningsstämmans uppdrag att utreda möjligheten för detta.

Styrelsen föreslår föreningsstämman

att ge styrelsen i uppdrag att utreda de tekniska och miljömässiga förutsättningarna för att kunna genomföra placering av miljöstugor i Porkalafaret

att ge styrelsen fullmakt, att om det visar sig att det finns tekniska och miljömässiga förutsättningar för en sådan placering, fatta genomförandebeslut om detta, som också innebär beslut om ekonomiska åtaganden för Brf Porkala

3.15 Nyckelbrickor

Inlämnare: Fredrik Notheim och Agneta Notheim

Stockholm 31/3-2008

ANKOM

2008-03-31

Styrelsen Porkala

När brick/nyckel systemet införs måste nyckel/brick
är kondikappad så i bästa lämma stället när
man kommer ensom sent.

Lämma karlunge (12 st/mån) och annat anfall till
soppummet då är det bättre att ta sig till genom
faret. Klarar inte det om det regnar blåser mm.

Även att ta sig till affärer mm med
kullstol är omöjligt då det snöar ej är
plöjat regnar

Tack för förband

Fredrik Notheim

agneta Notheim

FREDRIK NOTHEIM

AGNETA NOTHEIM

SIBELIUSGÅNGEN 48, 4B

164 76 Kiska

Lägenhet 447

Styrelsens svar:

Styrelsen kommer att ta fram en policy för hur nyckelbrickor skall hanteras i föreningen. Det kommer baserat på denna policy också att tas fram information till kontoret och till de boende. För största möjliga säkerhet så kommer brickorna bara att ge tillträde till de utrymmen som den boende behöver. Alla kommer att kunna öppna den ytterport och källarport där man bor men inte övriga portar. Bara de som hyr en garageplats kommer att ha tillträde till Porkalafaret osv.

Taxi och handikapptransporter har möjlighet att köra fram till samtliga huvudportar och det finns hissar. Detta gör att det är möjligt att med rullstol eller andra handikapphjälpmedel ta sig till transporten. Porkalafaret behöver inte användas för detta. Det är inte heller praktiskt möjligt att ge samtliga taxibolag och annan färdtjänst tillträde till faret.

Policyn kommer dock att utformas så att styrelsen har möjlighet att fatta beslut om speciell hantering i de fall då det behövs.

Styrelsen föreslår att motionen anses besvarad

3.16 Lekplats

Inlämnare: Agneta Ghourchian

ANKOM

2008-03-28

Hej

080325

Jag heter Agneta Ghourchian
och bor på Porkalag. 23.

Mitt ärende är:

På Porkalag. mellan ^{port} 23 och 25
mittemot 17 finns en "plats"
med grus/sand, ett tak och
ett slags bord.

Det är fult, oandvänligt, smutsigt,
slitet, ett tillhåll för myror, getingar,
och hundar/katter gör sina behov
där.

En skamfläde för Porkalagsgatan.

Mitt förslag: • Riv alltihop.

• Plattor på marken

• Bekväma bänkar = bord

så vi på gatan kan umgås
och få en mötesplats.

• Planteringar

•

Agneta Ghourchian

Styrelsens svar:

Denna plats med grus/sand är en lekplats med sandlåda. Sådana mindre lekplatser finns på flera ställen inom föreningens område och är inräknade i markskötsel hos nuvarande markförvaltare. Frågan om sådana ställen är snygga och trevliga eller i vilket omfattning utnyttjas av lekande barn kan vara relativ. Våra gårdar är i allmänhet väldigt gamla och slitna och i behov av total renovering och detta borde ske genom noggrann planering över hela området och inte genom punktinsatser. För närvarande finns det inga planer på att göra om gårdarna varken på Porkala-, Kaskö- eller Sveaborgsgatan. Det som prioriteras nu är gårdarna mellan höghusen.

Styrelsen yrkar avslag på motionen



FÖRSLAG TILL STADGAR för HSB Bostadsrättsförening Porkala nr 249 i Stockholm

Föreningens firma och ändamål

§ 1

Föreningens firma är HSB Bostadsrättsförening Porkala nr 249 i Stockholm

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens säte

§ 2

Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholm

Samverkan

§ 3

Föreningen skall vara medlem i en HSB-förening, i det följande kallad HSB. HSB skall vara medlem i föreningen.

Föreningens verksamhet bör bedrivas i samverkan med HSB.

Allmänna bestämmelser om medlemskap i föreningen

§ 4

Inträde i föreningen kan beviljas den som kommer att erhålla bostadsrätt genom upplåtelse i föreningens hus, eller övertar bostadsrätt i föreningens hus.

Annan juridisk person än kommun eller landsting som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras medlemskap.

§ 5

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap. Som underlag för medlemskapsprövningen kan föreningen komma att begära kreditupplysning avseende sökanden.

§ 6

Den som en bostadsrätt övergått till får inte vägras inträde i föreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs i § 4 är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren inte avser att bosätta sig permanent i bostadsrättslägenheten har föreningen i enlighet med regleringen i § 1 rätt att vägra medlemskap.

Medlemskap får inte vägras på diskriminerande grund såsom t ex ras, hudfärg, nationalitet, etniskt ursprung, religion, övertygelse eller sexuell läggning.

§ 7

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får maken inte vägras medlemskap i föreningen. Vad som nu sagts äger motsvarande tillämpning om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

För att den som förvärvat andel i bostadsrätt till bostadslägenhet skall beviljas medlemskap gäller att bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, sambor eller andra med varandra varaktigt sammanboende närstående personer.

§ 8

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen uppmana förvärvaren att inom sex månader från uppmaningen visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

Ogiltighet vid vägrat medlemskap

§ 9

En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten övergått till vägras medlemskap i föreningen.

Detta gäller inte vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen. Har i dessa fall förvärvaren inte antagits som medlem skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning utom i fall då en juridisk person enligt 6 kap 1 § andra stycket bostadsrättslagen får utöva bostadsrätten utan att vara medlem.

Rätt för juridisk person som är medlem att förvärva bostadsrätt

§ 10

En juridisk person som är medlem i bostadsrättsföreningen får inte utan samtycke av föreningens styrelse genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet.

Rätt att utöva bostadsrätten

§ 11

Om en bostadsrätt överlåts till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han eller hon är eller antas till medlem i föreningen.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Tre år efter dödsfallet, får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen för dödsboets räkning.

Motsvarande andra stycket gäller för juridisk person om denne har panträtt i bostadsrätten och förvärvet sker genom tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen eller vid exekutiv försäljning.

Formkrav vid överlåtelse

§ 12

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen skall innehålla uppgift om den lägenhet som överlåts avser samt ett pris. Motsvarande skall gälla vid byte och gåva.

Om överlåtelseavtalet inte uppfyller formkravet är överlåtelsern ogiltig.

Föreningens organisation

§ 13

Föreningens organisation består av:
föreningsstämma
styrelse
revisorer
valberedning

Räkenskapsår och årsredovisning

§ 14

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

Före april månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna årsredovisning. Denna består av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

Föreningsstämma

§ 15

Ordinarie föreningsstämma skall hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår.

Extra stämma skall hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan stämma skall också hållas om det skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade. I begäran anges vilket ärende som skall behandlas.

Kallelse till stämma

§ 16

Styrelsen kallar till föreningsstämma.

Kallelse till stämma skall innehålla uppgift om de ärenden som skall förekomma på stämman.

Kallelse får utfärdas tidigast fyra veckor före stämman och skall utfärdas senast två veckor före ordinarie och senast en vecka före extra stämma.

Kallelse utfärdas genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet. Skriftlig kallelse skall dock alltid avsändas till varje medlem vars postadress är känd för föreningen om

1. ordinarie föreningsstämma skall hållas på annan tid än som föreskrivs i stadgarna, eller
2. föreningsstämma skall behandla fråga om
 - a) föreningens försättande i likvidation eller
 - b) föreningens uppgående i annan förening genom fusion.

Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev.

Motionsrätt

§ 17

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen före mars månads utgång.

Dagordning

§ 18

På ordinarie stämma skall förekomma:

1. val av stämмоорdförande
2. anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
3. godkännande av röstlängd
4. fastställande av dagordningen
5. val av två personer att jämte stämмоорdföranden justera protokollet samt val av rösträknare
6. fråga om kallelse behöri gen skett
7. styrelsens årsredovisning
8. revisoremas berättelse
9. beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
10. beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
11. beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
12. fråga om arvoden för styrelseledamöter och revisorer för mandatperioden till nästa ordinarie stämma samt principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelseledamöter
13. val av styrelseledamöter och suppleanter
14. val av revisor/er och suppleant
15. val av valberedning
16. erforderliga val till representation i HSB
17. övriga i kallelsen anmälda ärenden

På extra föreningsstämma får inte beslut fattas i andra ärenden än de som angivits i kallelsen.

Röstning

§ 19

På föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de tillsammans endast en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i föreningen har medlemmen endast en röst.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Ombud och biträde

§ 20

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud skall förete skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten skall företes i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde.

För fysisk person gäller att endast annan medlem eller medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

Beslut vid stämma

§ 21

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämмоорdföranden biträder. Vid val anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelserna i bostadsrättslagen.

§ 22

Om ett beslut som fattats på föreningsstämma innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behöva tas i anspråk av föreningen med anledning av en om- eller tillbyggnad skall bostadsrättshavaren ha gått med på beslutet. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

§ 23

Om ett beslut innebär att föreningen begär sitt utträde ur HSB blir beslutet giltigt om det fattas på två på varandra följande föreningsstämmor och på den senare stämman biträts av minst två tredjedelar av de röstande.

Valberedning

§ 24

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. En ledamot utses till sammankallande i valberedningen.

Valberedningen skall föreslå kandidater till de förtroendeuppdrag till vilka val skall förrättas på föreningsstämma.

Protokoll

§ 25

Stämмоорdföranden skall sörja för att det förs protokoll vid föreningsstämman. I fråga om protokollets innehåll gäller

1. att röstlängden skall tas in i eller biläggas
 2. att stämmans beslut skall föras in, samt
 3. om omröstning har skett, att resultatet skall anges.
- Senast tre veckor efter föreningsstämman skall det justerade protokollet hållas tillgängligt hos föreningen för medlemmarna.
- Vid styrelsens sammanträden skall det föras protokoll, som justeras av styrelseordföranden och den ytterligare ledamot, som styrelsen utser.
- Protokoll skall förvaras betryggande. Protokoll från styrelsemöte skall föras i nummerfö ljd.

Styrelse

§ 26

Styrelsen består av lägst tre och högst elva ledamöter med högst fyra suppleanter. Av dessa utses en ledamot och högst en suppleant för denne av styrelsen för HSB Stockholm; övriga ledamöter och suppleanter väljs på föreningsstämman.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs för högst två år. Ledamot och suppleant kan väljas om. Om helt ny styrelse väljs på föreningsstämman skall mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år.

Konstituering och firmateckning

§ 27

Styrelsen utser inom sig ordförande, vice ordförande och sekreterare. Styrelsen utser också organisatör för studie- och fritidsverksamheten inom föreningen.

Styrelsen utser fyra personer, varav minst två styrelseledamöter, att två tillsammans teckna föreningens firma.

Beslutförhet

§ 28

Styrelsen är beslutför när fler än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening de flesta röstande förenar sig om och vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. När minsta antal ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

§ 29

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomtträtt.

Styrelsen eller firmatecknare får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark såsom väsentliga ny-, till- eller ombyggnader av sådan egendom. Vad som gäller för ändring av lägenhet regleras i § 41.

Styrelsen eller firmatecknare får ansöka om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomtträtt.

Revisorer

§ 30

Revisorerna skall till antalet vara minst två och högst tre, samt högst en suppleant. Revisorer väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits, dock skall en revisor alltid utses av HSB Riksförbund.

Revisorerna skall bedriva sitt arbete så, att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast den 31 maj.

Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie stämma över av revisorerna i revisionsberättelsen gjorda anmärkningar.

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma, på vilken de skall behandlas.

Avgifter till föreningen

§ 31

Insats och årsavgift för lägenhet fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens insats kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning.

För informationsöverföring kan ersättning bestämmas till lika belopp per lägenhet.

§ 32

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. För arbete vid övergång av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren uttas överlåtelseavgift med belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring vid tidpunkten för ansökan om medlemskap. För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren uttas pantsättningsavgift med högst 1 % av prisbasbeloppet vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen skall vidta med anledning av lag eller författning.

Underhållsplan

§ 33

Styrelsen skall upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Styrelsen skall varje år tillse att föreningens egendom besiktigas i lämplig omfattning och i enlighet med föreningens underhållsplan.

Fonder

§ 34

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

Fond för yttre underhåll

Reservering av medel för yttre underhåll skall ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 33.

Det över- eller underskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall, efter erforderlig underhållsfondering i enlighet med andra stycket, balanseras i ny räkning.

Utdrag ur lägenhetsförteckning

§ 35

Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen beträffande lägenhet som han innehar med bostadsrätt. Utdraget skall ange dagen för utfärdandet samt

1. lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen,
2. dagen för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen,
3. bostadsrättshavarens namn,
4. insatsen för bostadsrätten, samt
5. vad som finns antecknat rörande pantsättning av bostadsrätten.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 36

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna. Föreningen svarar för att huset och föreningens fasta egendom i övrigt är väl underhållet och hålls i gott skick.

Bostadsrättshavaren bör teckna försäkring som omfattar det underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar, för det fall inte bostadsrättsföreningen tecknat en motsvarande försäkring till förmån för bostadsrättshavaren. Förutsättningen för att bostadsrättshavaren skall kunna ta denna försäkring i anspråk, är att bostadsrättshavaren svarar för självrisk och i förekommande fall kostnaden för åldersavdrag.

Bostadsrättshavaren skall följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, el, vatten, ventilation och anordning för informationsöverföring. För vissa åtgärder i lägenheten krävs styrelsens tillstånd enligt § 41. Åtgärderna skall alltid utföras fackmässigt.

Bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar för lägenheten omfattar bland annat:

- ytskikt på rummets väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt, bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum,
- icke bärande innerväggar, stuckatur,
- inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis: sanitetsporsslin, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin; bostadsrättshavaren svarar också för el- och vattenledningar, avstängningsventiler och i förekommande fall anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning,
- lägenhetens ytter- och innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätningslister, lås inklusive nycklar mm; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av ytterdörrens ytersida. Vid byte av lägenhetens ytterdörr skall den nya dörren motsvara de normer som vid utbytet gäller för brandklassning och ljuddämpning,
- glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster,
- till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningslister mm samt målning; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr,
- målning av radiatorer och värmeledningar,
- ledningar för avlopp, gas och vatten till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten,
- armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke mm),
- klämringen runt golvbrunnen¹, rensning av golvbrunn och vattenlås,
- eldstäder och braskaminer,
- köksfläkt, kolfilterfläkt, spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt, med undantag för bostadsrättsföreningens underhållsansvar enligt sista stycket. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd,
- mätartavla/gruppcentral/säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer,
- anordningar för informationsöverföring som endast betjänar den aktuella lägenheten från överlämningspunkt/första uttag i lägenheten,
- brandvarnare
- elektrisk golvvärme,
- handduktork; om bostadsrättsföreningen försett lägenheten med vattenburen handduktork som en del av lägenhetens värmeförsörjning ansvarar bostadsrättsföreningen för underhållet,
- egna installationer.

För reparation på grund av brandskada eller vattenledningsskada (skada på grund av utströmmande tappvatten) svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bostadsrättslagen. Detta gäller även i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

Ingår i upplåtelsen förråd, garage eller annat lägenhetskomplement har bostadsrättshavaren samma underhålls- och reparationsansvar för dessa utrymmen som för lägenheten enligt denna bestämmelse.

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller hör till lägenheten mark/uteplats som är upplåten med bostadsrätt svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. För balkong/altan svarar bostadsrättshavaren för målning av insida av balkongfront/altanfront samt golv. Målning utförs enligt bostadsrättsföreningens instruktioner. Om lägenheten är utrustad med takterrass skall bostadsrättshavaren därutöver se till att avrinning för dagvatten inte hindras. Vad avser mark/uteplats är bostadsrättshavaren skyldig att följa föreningens anvisningar gällande skötsel av marken/uteplatsen.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning/ledningar som föreningen svarar för enligt denna stadgelsebestämmelse eller enligt lag.

¹ För att minska risken för vattenskador byter föreningen ut själva golvbrunnen mot en ny utan kostnad för bostadsrättshavaren om denne låter en auktoriserad våtrumsspecialist utföra renovering av badrummet och om golvbrunnen inte har bytts tidigare.

Bostadsrättsföreningen svarar för reparationer av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, informationsöverföring och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller för ventilationskanaler. Föreningen har därutöver underhållsansvaret för ledningar för avlopp, gas, vatten som föreningen försett lägenheten med och som inte är synliga i lägenheten. Bostadsrättsföreningen ansvarar vidare för underhåll av radiatorer och värmeledningar i lägenheten som föreningen försett lägenheten med. Föreningen svarar också för rökgångar (ej rökgångar i kakelugnar) och ventilationskanaler som föreningen försett lägenheten med.

§ 37

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådan reparation och byte av inredning och utrustning vilken bostadsrättshavaren enligt § 36 skall svara för. Beslut härom skall fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärd som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus och som berör bostadsrättshavarens lägenhet. Föreningens åtgärder enligt denna bestämmelse skall ske till sedvanlig standard.

§ 38

Bostadsrättshavaren ansvarar gentemot föreningen för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört.

§ 39

Om föreningen vid inträffad skada blir ersättningsskyldig gentemot bostadsrättshavare för lägenhetsutrustning eller personligt lösöre skall ersättningen beräknas utifrån gällande försäkringsvillkor.

§ 40

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt § 36 i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälpes bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpas bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

§ 41

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas, vatten, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

§ 42

När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren skall även i övrigt vid sin användning av lägenheten iakta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han eller hon skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för enligt 7 kap 12 § tredje stycket p 2 bostadsrättslagen.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen, skall föreningen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör.

Andra stycket gäller inte om föreningen säger upp bostadsrättshavaren med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning.

Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

§ 43

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt § 40. När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten eller när bostadsrätten skall tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen skall se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättshavaren är enligt bostadsrättslagen skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken.

Om bostadsrättshavaren inte lämnat tillräde när föreningen har rätt till det kan föreningen ansöka om särskild handräckning vid kronofogdemyndigheten.

§ 44

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Styrelsens samtycke begränsas till viss tid.

Samtycke behövs dock inte,

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen, eller
2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting.

Styrelsen skall genast underrättas om en upplåtelse enligt andra stycket.

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand om hyresnämnden lämnar sitt tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd skall lämnas om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet skall av hyresnämnden begränsas till viss tid.

I fråga om en bostadslägenhet som innehas av en juridisk person krävs det för tillstånd endast att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

§ 45

Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

§ 46

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.

Föreningen får dock endast åberopa avvikelser som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon medlem i föreningen.

Avsägelse av bostadsrätt

§ 47

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen skall göras skriftligen hos styrelsen.

Vid en avsägelse, övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte, som angetts i denna.

Förverkandeledningar

§ 48

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning;

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,
2. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift, när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen,
3. om bostadsrättshavaren utan behövt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
4. om lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,
5. om bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller annan medlem,
6. om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyrans sprids i huset,
7. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt § 42 vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
8. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillräde till lägenheten enligt § 43 och han inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
9. om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han skall göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
10. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller om lägenheten används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

§ 49

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

Inte heller är nyttjanderätten till bostadslägenhet förverkad på grund av att en skyldighet som avses i § 48 p 9 inte fullgörs, om bostadsrättshavaren är en kommun eller ett landsting och skyldigheten inte kan fullgöras av sådan bostadsrättshavare.

§ 50

En uppsägning skall vara skriftlig. Uppsägning på grund av förhållande som avses i § 48 p 3-5 eller 7-9 får ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i § 48 p 3 får dock, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske om bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i § 48 p 7 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Detta gäller dock inte om störningarna inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i § 44.

§ 51

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande, som avses i § 48 p 1-5 eller 7-9 men sker rättelse innan föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får han eller hon inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller dock inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av sådana särskilt allvarliga störningar i boendet som avses i § 42 tredje stycket.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i § 48 p 6 eller 9 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i § 48 p 3 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

§ 52

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållande som avses i § 48 p 10 endast om föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två månader från det att föreningen fick reda på förhållandet. Om den brottsliga verksamheten har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid, har föreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två månader har gått från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

§ 53

Är nyttjanderätten enligt § 48 p 2 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten

1. om avgiften – när det är fråga om en bostadslägenhet – betalas inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid, eller

2. om avgiften – när det är fråga om en lokal – betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid.

Är det fråga om en bostadslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om han eller hon har varit förhindrad att betala årsavgiften inom den tid som anges i första stycket 1 på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och årsavgiften har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

Vad som sägs i första stycket gäller inte om bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala årsavgiften inom den tid som anges i § 48 p 2, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han eller hon skäligen inte bör få behålla lägenheten.

Beslut om avhysning får meddelas tidigast tredje vardagen efter utgången av den tid som anges i första stycket 1 eller 2.

§ 54

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i § 48 p 1, 6-8 eller 10, är han eller hon skyldig att flytta genast.

Sägs bostadsrättshavaren upp av någon orsak som anges i § 48 p 3-5 eller 9, får han eller hon bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom eller henne att flytta tidigare. Detsamma gäller om uppsägningen sker av orsak som anges i § 48 p 2 och bestämmelserna i § 53 tredje stycket är tillämpliga.

Vid uppsägning i andra fall av orsak som anges i § 48 p 2 tillämpas övriga bestämmelser i § 53.

Vissa övriga meddelanden

§ 55

Är sådant meddelande från föreningen som avses i §§ 8, 40, 42, 48 p 1 och § 50, avsänt i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress skall föreningen anses ha fullgjort vad som ankommer på den.

Tvångsförsäljning

§ 56

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 48, skall bostadsrätten tvångsförsäljas enligt bostadsrättslagen så snart som möjligt, om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärerna vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock anstå till dess att brister som bostadsrättshavaren ansvarar för blivit åtgärdade.

Särskilda regler för giltigt beslut

§ 57

För giltigheten av följande beslut fordras godkännande av styrelsen för HSB Stockholm och såvitt gäller p 3 även av HSB Riksförbund.

1. Beslut att avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt.
2. Beslut om ändring av dessa stadgar, i de fall nya stadgarna överensstämmer med av HSB Riksförbund och HSB Stockholm gemensamt rekommenderade normalstadgar för bostadsrättsförening.
3. Beslut att föreningen skall träda i likvidation eller fusioneras med annan juridisk person.

Beslut om ändring av stadgar skall godkännas även av HSB Riksförbund i de fall de nya stadgarna inte överensstämmer med av HSB Riksförbund och HSB Stockholm gemensamt rekommenderade normalstadgar för bostadsrättsförening.

Godkännande av stadgeändringsbeslut fordras dock ej om föreningen beslutat utträda ur HSB enligt § 23.

Upplösning

§ 58

Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

5 Förslag till regler för parabolantenner

Med anledning av att ett stort antal parabolantenner har monterats på föreningens hus utan att begäran om tillstånd om detta gjorts har styrelsen beslutat om att ett uttalat behov av att lösa ”parabolfrågan” föreligger.

Styrelsens föreslår att årsstämman:

1) Ger styrelsen i uppdrag:

att genom närmare utredning ta fram monteringsanvisningar för parabolantenner som uppfyller det som krävs med hänsyn till de tekniska förutsättningarna för Brf Porkalas fastigheter

att ta fram generella regler för parabolantenner som skall utgå från att föreningen i grunden är positiv till att medlemmarna skall få sätta upp parabolantenner

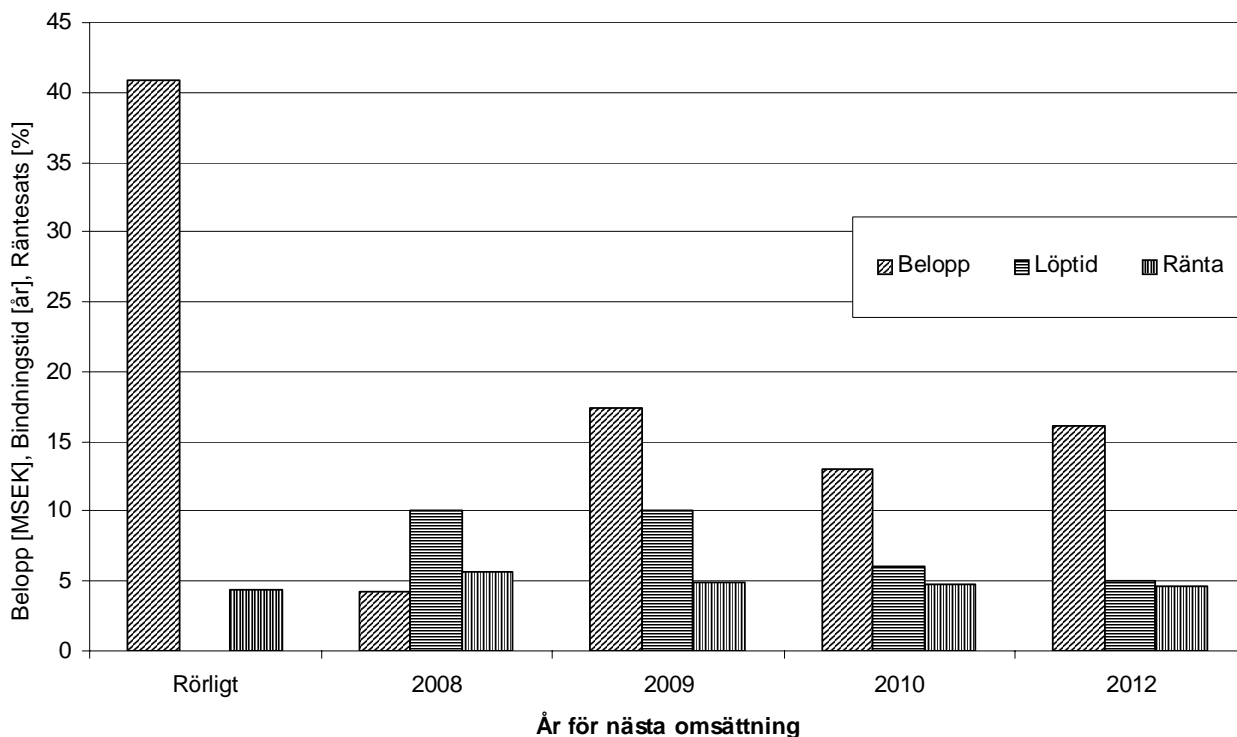
att ta fram ett avtal, mellan enskild medlem och Brf Porkala, gällande uppsättning av parabolantenn

2) Ger styrelsen fullmakt:

att fatta beslut om det i vissa fall skulle bli aktuellt att sätta upp rör eller liknande för att möjliggöra fastsättning av parabolantenner.

6 Fastighetslån

Brf Porkala lån



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

Lånebeloppet är det totala lånebeloppet 2007-12-31 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 2007-12-31 som angetts.

7

Försäljningsstatistik

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

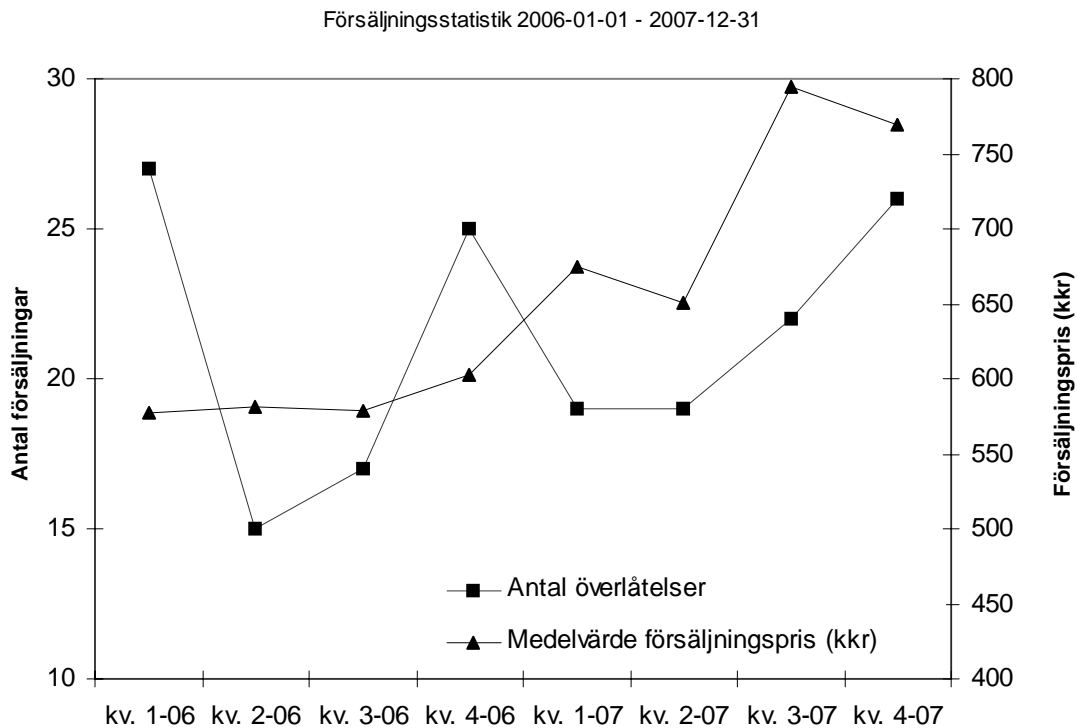


Diagram 1. Medelvärdet för försäljningspriset under perioden 2006-01-01 - 2007-12-31.

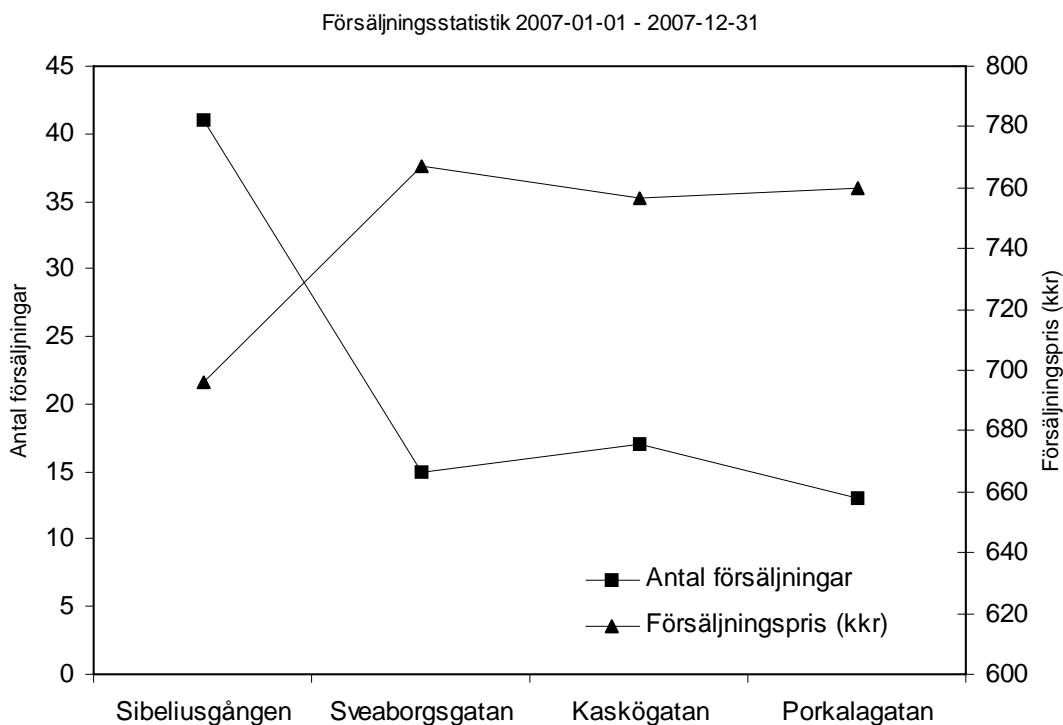


Diagram 2. Det genomsnittliga försäljningspriset för försäljningar, under perioden 2007-01-01 - 2007-12-31, mellan de olika gatorna i föreningen varierar från 696 kkr på Sibeliushöjden till 767 kkr på Sveaborgsgatan. Tas hänsyn till lägenhetsytan blir variationen i försäljningspris dock betydligt mindre.

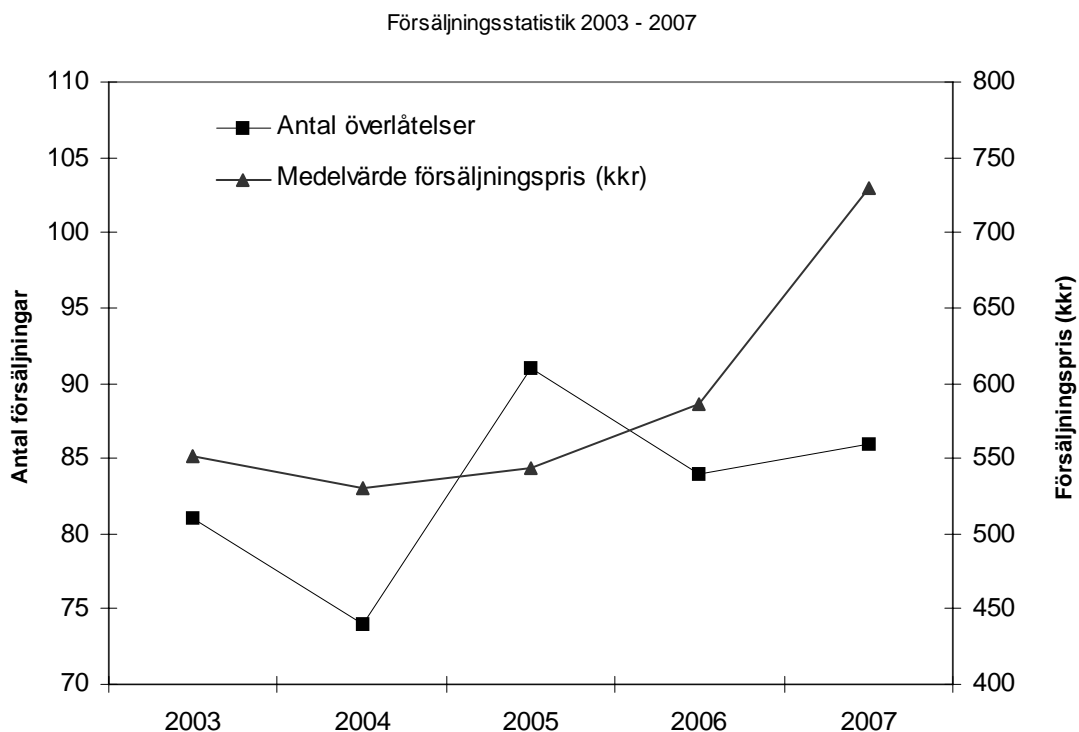


Diagram 3. Studeras en längre tidsperiod framgår att prisutvecklingen för perioden 2003 - 2007 har varit tämligen modest fram till 2006 och därefter ökat kraftigt under 2007.

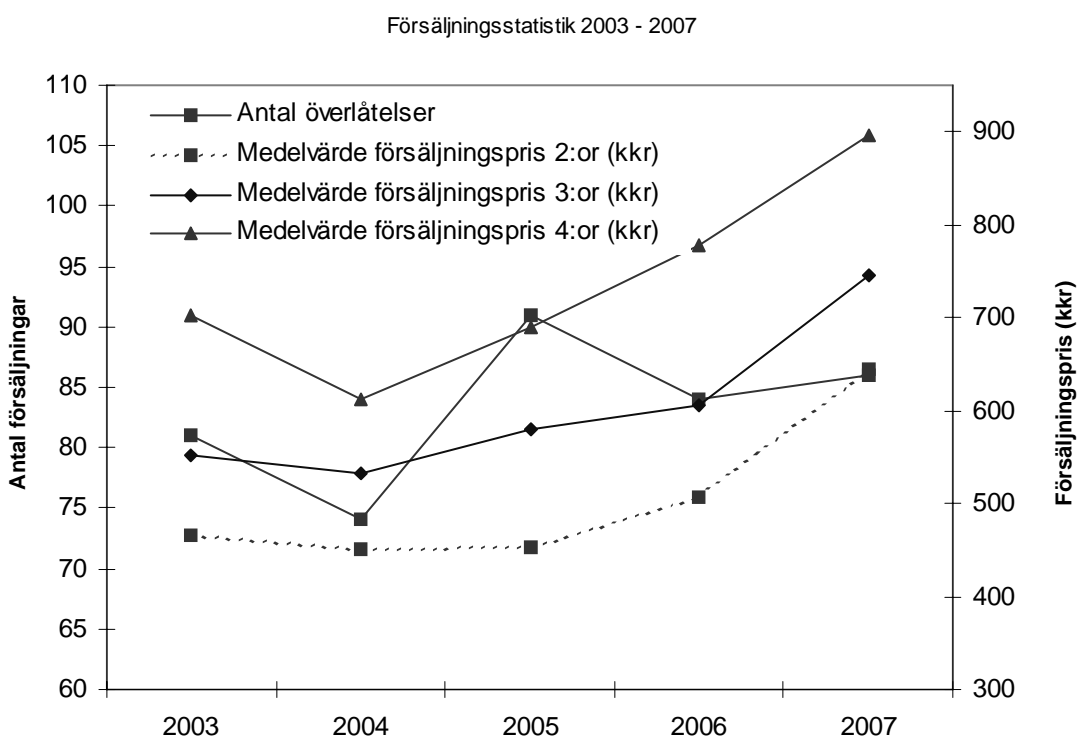


Diagram 4. Prisutvecklingen för två-, tre- resp. fyrrumslägenheter under perioden 2003 - 2007. Den allmänna trenden är likartad.

foto: Arne Eriksson



Ibland måste den STORA spaden tas till!

(klipp längs linjen eller kopiera sidan)

8 Fullmakt - Årsstämman 2008

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

Uthålligt äppelträd (bilden togs 2008-01-28)!

(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 tjuugoårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser.

Ställda pantar:

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

VIKTIGA TELEFONnr

Brf Porkala

Föreningskontoret Sibeliushöjden 34, E-plan (Gun-Britt, Annette och Kerstin)	08 - 750 66 30	Felanmälan, nyckelhantering, överlåtelser, kontrakt, hyres- lokaler, garage- och P-platser.
fax:	08 - 751 57 71	
Öppet tid: Mån-Fre: 07-00 - 10.00 Mån: 19.00 - 20.00 *)		Telefontid: 07.00 - 12.00 *) bemannad av styrelserep
Felanmälan	08 - 750 66 30	Felanmälan dygnet runt, (Telefonsvareare då föreningskontoret är stängt.)
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).