PORKALEN

Nr. 2 • Juni 2013

Stämmonummer

med årsredovisning

revisionsberättelse

valberedningens förslag

På årsstämman:

Dryck, kakor och sötsaker

Utlottning av 3 st. presentkort á 300 kr på Kista Galleria

Innehåller även en bilaga med motioner

Kom och rösta fram dina favoriter till bl.a. styrelsen!

Ordföranden har ordet...

I Sverige finns cirka femton bostadsrättsföreningar med fler än 800 lägenheter*). Vår förening har 823! Om jag gissar att det i genomsnitt bor två till tre personer i varje lägenhet, så bor det omkring två tusen människor i vår förening. Det är lika många som till exempel Robertsfors i Västerbotten (2 004 st.), Vansbro i Dalarna (2 026 st.) eller Mörarp i Skåne (1 893 st.).

I vår förening bor alltså lika många som i ett ganska stort samhälle, fast vi bor på en mindre yta. Alla vi som bor i föreningen, har olika önskningar och behov. Men det viktigaste är ju ändå att vi är väldigt lika. Vi har behov av en bra miljö, rent vatten och frisk luft. Vi behöver trygghet och skydd mot väder och vind, vi behöver kärlek och gemenskap. Vi behöver äta och dricka och vi behöver avkoppling. Vi måste ha möjlighet att lära oss nya saker, och få uppskattning för det vi gör.

Dessutom har vi en ännu betydelsefull sak gemensamt: vi bor i samma förening och delar på föreningens problem och glädjeämnen. Vi delar på föreningens skötsel och ekonomi. Tillsammans äger vi vår bostadsrättsförening.

Nu är det ju inte så att alla i föreningen är aktiva och jobbar med allt som ska göras, utan på årsstämman utses varje år en styrelse som har huvudansvaret för vad som händer i föreningen fram till nästa stämma. De som sitter i styrelsen är helt vanliga medlemmar som blivit valda av andra medlemmar. Människor som bjuder på sin tid och sitt engagemang för att föreningen ska fungera så bra som möjligt.

Så, om du är intresserad av att ”dra ditt strå till stacken”, men känner att du inte vet så mycket om hur det är att driva en bostadsrättsförening, så är inte det ett problem. Många av dem som kommer nya, börjar med ett år som suppleant. Det vill säga att man är med i styrelsen, men man förväntas inte göra mycket mer än att lyssna och lära samt vara inhoppare när någon ordinarie inte kan vara med. Och alla har faktiskt alla något att bidra med. En så stor förening som vår behöver hellre människor med sunda åsikter än specialister.

Men det finns viktiga egenskaper som krävs av alla i styrelsen, det är viljan att samarbeta, att vara flexibel och att se lösningar hellre än problem. Och att tänka på att styrelsen är föreningsmedlemmarnas förlängda arm! Det är inte ”dem eller vi”. Det är alltid vi, vi i Porkala!

Under det år som gått sedan senaste ordinarie stämman har det hänt många saker, de större av dem kan du läsa om i årsredovisningen. Styrelsen har upphandlat två viktiga tjänster, nämligen fastighetsförvaltning och städning, två områden där det tidigare funnits mycket övrigt att önska. Detta har också inneburit att vi från och med den andra april i år har en ny rutin för felanmälan (info finns på anslagstavlorna i varje port). Vi har också avslutat de omfattande hissrenoveringarna under året, gjort klart renoveringarna i källarplanet på Sibeliusgången och bytt ut maskinerna i några tvättstugor (utbyten sker enligt en plan). När det gäller information, har styrelsen givit ut tre nummer av Porkalen, vår medlemstidning, vi arbetar med att utveckla hemsidan och har startat en ny informationskanal: Infoblad på anslagstavlorna i varje entré efter varje styrelsemöte där vi redovisar några av de ämnen där vi fattat beslut eller annat som är viktigt att informera om.

Ett av de roligare besluten är att vi äntligen kommit i gång med att göra i ordning ”52:an”, lokalen där vi både kommer att ha en stor lokal som vi medlemmar kan hyra för bland annat fester eller mindre sammankomster, men som också har styrelselokaler och utrymmen för entreprenörer och ett utrymme som kan användas tillfälligt när badrum renoveras.

Dessutom har styrelsen varit tillgängliga på måndagskvällarna (måndagsjouren) och funnits tillgängliga på e-post (porkala@telia.com), via vanlig post och ofta genom direkta möten mellan oss grannar. Det är ju mycket av det som styrelsearbetet handlar om, att vi precis som alla andra medlemmar finns i vårt område och har en ständig kontakt i det dagliga livet.

*)källa: http://www.hittabrf.se

Lars-Åke Hedberg

PORKALEN

Ansvarig utgivare:
Lars-Åke H. Hedberg
Ordförande

Besöksadress:
Brf Porkala
Sibeliusgången 34
164 72 KISTA

Redaktör:
Jari Juntunen

Hemsida:
www.porkala.se
E-post:
porkala@telia.com

Artiklar utan namn på författaren svarar redaktionen för.

Har ni förslag på vad ni vill läsa om i Porkalen?
… eller ni kanske vill bidra med en artikel eller krönika? Hör av er då till **porkala@telia.com** och skriv *”Till Porkalen”* i ämnesraden så kanske det du skriver kommer med i nästa nummer av PORKALEN.

Nästa nummer utkommer innan hösten. Sista dag för insänt material:
1 augusti.

Tryckeri:
APEC-Tryck och Förlag AB
Spånga, 08-761 81 18

Äntligen!

Snart är det åter dags för årsstämma i Brf Porkala. I år håller vi till i Akalla by den 25/6 med början kl. 18.00. Kom i tid!
Vägbeskrivning finns på baksidan av Porkalen.
Utlottning av 3 st presentkort á 300 kr på Kista Galleria hålls under kvällen också.
Vi tar tillfället i akt och tar med dagordningen här i Porkalen.

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Val av stämmoordförande
3. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fastställande av dagordningen
6. Val av personer att jämte ordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
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 styrelseledamöterna
13. Fråga om arvoden till styrelseledamöter och revisorer för mandatperioden till nästa ordinarie stämma samt principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelseledamöter
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisor/er och suppleant
16. Val av valberedning
17. Erforderliga val till representation i HSB
18. Övriga i kallelsen anmälda ärenden enligt bilaga (medföljer i denna Porkalen)
19. Avslutning

Vid den ordinarie föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Medlem kan företrädas av ombud med skriftlig, dagtecknad fullmakt. Endast medlems make, maka, med medlemmen varaktigt sammanboende, närstående eller annan medlem får vara ombud. Medlem, som är juridisk person, får dock som ombud företrädas av icke-medlem. Ingen får dock som ombud företräda mer än en person.

Vid föreningsstämman kan medlem medföra ett biträde. Samma krav gäller för biträdet som för ombudet (se ovan).

OBS! För att erhålla röstkort krävs att godkänd ID-handling (legitimation, pass, körkort, e.dyl.) medtages till stämman (eller att du är igenkänd av styrelsen).

Så läser du årsredovisningen

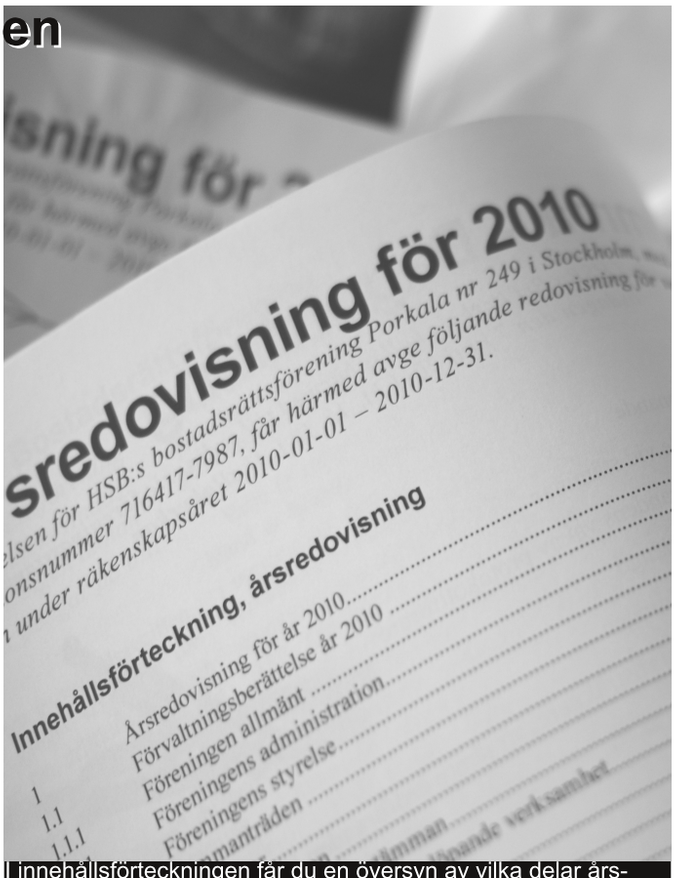
Varje år måste styrelsen redovisa föreningens ekonomi och verksamhet i ett skriftligt dokument. Där kan du som är medlem i bostadsrättsföreningen få reda på mer om hur den skötts.

Förvaltningsberättelsen

Här berättar styrelsen hur många lägenheter och medlemmar som ingår i föreningen, vilka som sitter i styrelsen och vilka som är revisorer och om det finns några hyresgäster. Det står också vilket underhåll som gjorts och vad som planeras.

Resultaträkningen

Här ser du vad som har hänt under året i intäkter och kostnader. Intäkterna minus kostnaderna är föreningens överskott eller underskott. De högsta kostnaderna i bostadsrättsföreningar brukar vara räntor, skatter, underhåll och uppvärmning.



I innehållsförteckningen får du en översyn av vilka delar årsredovisningen består av. Bild: Jari Juntunen

Årsavgifter

I resultaträkningen ser du föreningens största intäkt, årsavgifterna, som medlemmarna betalar in månadsvis till föreningen. Det är avgifterna och eventuella hyresgästers hyror som ska täcka kostnaderna.

Driftkostnader

I resultaträkningen ser du de olika driftskostnaderna för föreningens skötsel. Där ingår sådant som uppvärmning, vatten, fastighetsservice och skötsel, städning och ekonomisk förvaltning. Andra stora utgifter är återbetalning av lån och räntor.

Balansräkningen

Här ser du föreningens ekonomiska ställning i tillgångar och skulder. Tillgångar är själva byggnaderna, mark, kassan och pengar som finns på banken. Skulderna är till största delen lån på fastigheten.
De ursprungliga insatserna från medlemmarna som gjordes vid föreningens bildande, föreningens resultat och underhållsfonden kallas för eget kapital.

Fond för yttre underhåll

Styrelsen ska göra en underhållsplan för föreningens hus. Efter den planen ska pengar läggas undan i en fond varje år för yttre underhåll. På det sättet blir underhållet för byggnaderna långsiktigt. Vi slipper också höjningar av avgiften när stora renoveringar ska göras. Pengarna i fonden redovisas på skuldsidan i balansräkningen.

Lån och avskrivningar

Ofta är föreningens lån utspridda på olika bindningstider och räntesatser, som du kan se i årsredovisningen. Om alla lån ska läggas om samtidigt kan det bli en stor hyreshöjning (och avgiftshöjning, reds. anm.) om det är ett högt ränteläge. Vissa större underhåll och förbättringar som stambyte skrivs av över flera år. Man fördelar kostnaderna över en längre tid, som för varje år motsvarar årets slitage.

I årsredovisningen står det årets kostnader för de avskrivna posterna.

Text från hsb.se/bokunskap

Årsredovisning för 2012

Innehåll:

1	Årsredovisning för år 2012	6
1.1	Förvaltningsberättelse år 2012	6
1.1.1	Föreningen allmänt	6
1.1.2	Föreningens administration	6
1.1.2.1	Föreningens styrelse	6
1.1.2.2	Sammanträden	6
1.1.2.3	Revisorer	7
1.1.2.4	Valberedningen	7
1.1.2.5	Ombud till distriktstämman	7
1.1.3	Allmänna händelser och löpande verksamhet	7
1.1.3.1	Föreningskontoret	7
1.1.3.2	Brf Porkalas föreningsförvaltare	7
1.1.3.3	Felanmälan	8
1.1.3.4	Porkalen, medlemstidningen	8
1.1.3.5	Föreningens hemsida och e-post	8
1.1.4	Pågående och avslutade projekt	8
1.1.4.1	Hissrenoveringar	8
1.1.4.2	Trapphusrenovering	8
1.1.4.3	Byte av armaturer i trapphus	9
1.1.4.4	Byte av värmeventiler	9
1.1.4.5	Renovering av Sveaborgsskolan	9
1.1.4.6	Upprustning av källarentréer, Sibeliusgången	9
1.1.4.7	Utbyte av maskiner i tvättstugorna	9
2	Ekonomi	9
2.1	Finansiella kostnader	9
2.2	Ekonomiska nyckeltal	10
2.3	Planerad verksamhet	10
2.4	Övrigt	11
2.5	Förslag till behandling av ansamlad förlust	12
3	Resultaträkning	12
	Balansräkning	14
	Kassaflödesanalys	16
	Tilläggupplysningar	17
	Noter	18

Årsredovisning för år 2012

Styrelsen för HSB:s bostadsrättsförening Porkala nr 249 i Stockholm, org.nr. 716417-7987, får härmed avge följande redovisning för verksamheten under räkenskapsåret 2012-01-01 – 2012-12-31.

1.1 Förvaltningsberättelse år 2012

1.1.1 Föreningen allmänt

Föreningens fastigheter byggdes 1976 – 1978 och bostadsrättsföreningen (Brf Porkala) 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 823 bostadsrättslägenheter upplåts, per 2012-12-31, 809 lägenheter med bostadsrätt, medan resterande 14 är hyresrätter. Under året har 70 lägenhetsöverlåtelser skett.

Per 2012-12-31 hade föreningen 990 medlemmar förutom HSB Stockholm.

1.1.2 Föreningens administration

1.1.2.1 Föreningens styrelse

Ordinarie styrelseledamöter fr.o.m. 2012-05-31:

Namn	Kommentar
Lars-Åke Hedberg	Ordförande
Reija Rissanen	Vice ordförande och personalansvarig
Mats Björndahl	Sekreterare
Bela Johansson	Ledamot, ekonomiansvarig
Dariush Haji Adineh	Ledamot, byggansvarig
Göran Lindgren	Ledamot
Fatemeh Järlström	Ledamot
Fred Åkesson	Ledamot, utsedd av HSB

Suppleanter fr.o.m. 2012-05-31:

Namn	Kommentar
Anders Lagnefeldt	Suppleant 1
Jari Juntunen	Suppleant 2
Jonas Erkenborn	Suppleant, utsedd av HSB

Föreningens firma har tecknats av Lars-Åke Hedberg, Reija Rissanen, Mats Björndahl och Bela Johansson, två i förening, fr.o.m. 2012-05-31.

1.1.2.2 Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-05-31. Extrastämma hölls 2012-08-30.

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 13 protokollförda sammanträden.

Under räkenskapsåret har ytterligare ett antal möten hållits, dels driftmöten med våra förvaltningsentreprenörer (ISS Facility Services AB, BEAB AB och Kastri Städ AB) och dels projekt- och uppföljningsmöten med våra byggentreprenörer (Hissgruppen AB, Timblads Måleri AB, m.fl.). Större delen av dessa möten har varit protokollförda. Föreningens förvaltare och/eller annan representant har företrätt föreningen vid flertalet av dessa möten.

1.1.2.3 Revisorer

Av föreningen valda revisorer har varit Sigurd Eliasson med Bo Nylander som suppleant samt BoRevision AB, av HSB:s Riksförbund utsedd revisor, Jörgen Götehed.

1.1.2.4 Valberedningen

Valberedningen fr.o.m. 2012-05-31 har utgjorts av Katja Jalovaara (sammankallande), Georgios Kantenidis och Arne Eriksson.

1.1.2.5 Ombud till distriktstämman

Föreningens ombud vid HSB Stockholms distriktstämma har varit:
Lars-Åke Hedberg, Reija Rissanen, Mats Björndahl, Bela Johansson och Dariush Adineh.

1.1.3 Allmänna händelser och löpande verksamhet

1.1.3.1 Föreningskontoret

Kontoret har varit öppet tre timmar (7-10) 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 Brf Porkalas föreningsförvaltare

Sedan maj 2008 har föreningen ett kontrakt med HSB Stockholm om administrativ fastighetsförvaltning. Förvaltare är Martina Nilsson samt Sarah Andrée som svarar för större projekt. Föreningens målsättning med entreprenaden är att entreprenören ska verka för att utveckla den nuvarande organisationen i arbetssätt, metoder och rutiner, stötta samt leda verksamheten för att nå förbättringar och besparingar. Rollen som förvaltare och arbetsledare är helt oberoende av att föreningen är medlem i HSB och att de har en representant i styrelsen. Samordningen av sidoentreprenörer samt kontroll av leverantörer som föreningen har avtal med är en del i det ordinarie arbetet.

Regelbunden avrapportering sker på styrelsemötena.

Från och med årsskiftet 2011/2012 är förvaltaren stationerad på HSB-kontoret på Helsingforsgatan i Akalla.

1.1.3.3 Felanmälan

Föreningens felanmälan är öppen dygnet runt. Under 2012 var den personligt besvarad under vardagar 7.00 -12.00 samt måndagar 19.00 – 20.00. Under övrig tid fanns telefonsvarare. Det var dessutom möjligt att ringa direkt till telefonsvararen för felanmälan. Alla anmälningar skickades vidare till lämplig entreprenör för åtgärd. Information om en ny upphandling fr.o.m. 1 april 2013 har gått ut till medlemmarna och alla felanmälan ska nu göras direkt till Primär.

1.1.3.4 Porkalen, medlemstidningen

Under år 2012 utgavs 3 nummer av medlemstidningen Porkalen. Utöver att ges ut som tryckt tidning läggs den även ut på föreningens hemsida www.porkala.se

1.1.3.5 Föreningens hemsida och e-post

Hemsidan www.porkala.se innehåller senaste nytt om sådant som är av intresse för föreningen. Föreningens e-postadress är porkala@telia.com.

1.1.4 Pågående och avslutade projekt enligt underhållsplan.

1.1.4.1 Hissrenoveringar

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

Föreningen har anlitat **Hissgruppen AB** för renovering av föreningens samtliga hissar. Under etapp I år 2009 har hissarna på Sibeliusgången 32-50 renoverats. Under 2010 har hissarna på Sibeliusgången 52-58 samt Porkalagatan 3-21 i etapp II renoverats. Under etapp III har år 2011 renoverats hissar på Kaskögatan utom Kaskögatan 32-36. Under 2012 har som återstående etapp IV renoverats Kaskögatan 32-36 samt Sveaborgsgatan.

Projektet är avslutat.

1.1.4.2 Trapphusrenovering

En total renovering (målning samt byte av kakel) av våra trapphus påbörjades 2009. **Timblads Målerifirma AB** har fått uppdraget att under en 4-års period genomföra renoveringen. Etapp I påbörjades 2009 med målning av samtliga punkthusen och är klar. Under etapp II år 2010 har lamellhusen Sib.52-58 + Porkalagatan renoverats. År 2011 har som etapp III renoverats Kaskögatan utom nummer 32-36. Återstående etapp IV har färdigställts under år 2012.

Projektet är avslutat.

1.1.4.3 Byte av armaturer i trapphus

I samband med renoveringen av trapphusen byts även samtliga ljusarmaturerna (en investering som på långt sikt kommer att vara positiv för vår ekonomi eftersom de nya armaturerna förbrukar mindre el). **PA:s El AB** har fått uppdraget och arbetet genomförs i de etapper som följer målningen.

Projektet är avslutat.

1.1.4.4 Byte av värmeventiler

Sommaren 2012 påbörjades ett byte av föreningens ventiler i värmesystemet. I samband med detta gjordes ett flertal korrigeringar samt reparationer av ventiler som sedan byggnationen varit felaktigt monterade eller av annan orsak ej fungerat på ett tillfredsställande sätt.

Bytet av samtliga ventiler är inte avslutat och arbetet kommer fortlöpa under 2013. Detta har orsakat problem med värmen i fastigheterna under hösten 2012.

1.1.4.5 Renovering i Sveaborgsskolan

Köket i lokalen har totalrenoverats och målning av inne väggar har skett under 2012.

1.1.4.6 Upprustning av källarentréer, Sibeliusgången

Renoveringen av källarentréerna i höghusen längs med Sibeliusgången 32-50 har slutförts under 2012.

1.1.4.7 Tvättutrustning

Utbytet av maskiner i tvättstugorna följer föreningens underhållsplan. I februari 2012 byttes utrustningen i tvättstugan på Sibeliusgången 42. För att försöka få ner den totala kostnaden har styrelsen valt att leasa maskinerna i denna tvättstugan. Utvärdering av detta sker löpande.

2 Ekonomi

2.1 Finansiella kostnader

Inga nya lån ha tagits under 2012. Inga försäljningar av hyreslägenheter har skett. Avgifterna blev inte höjda heller. För att föreningen ska stå stark inför de underhållsplansarbeten som kommer de närmaste åren, kommer årsavgiften att behöva höjas framdeles. Det pågår (under 2013) konsultutredningar angående stammar, fönster, Kasködäcket och Porkalafaret.

Hos Handelsbanken hade vi under 2012 totalt 16 st. lån. 5 st. var med bunden ränta och 11 st. lån hade 3-månaders rörlig ränta. Kapitalskuld per den 2012-12-31 var 70 980 708 kr med räntekostnader på 2 680 938 kr. Den genomsnittliga räntan hos Handelsbanken var 3,76%.

Hos Swedbank hade vi under 2012 5 st. lån alla med 3-månaders rörlig ränta. Kapitalskuld per den 2012-12-31 var 44 127 624 kr med räntekostnader på 1 509 685 kr. Den genomsnittliga räntan hos Swedbank var 3,40%.

Genomsnittlig ränta baseras på faktiska räntekostander och den genomsnittliga lånestocken: (årskostnad dividerat med (ingående låneskuld + utgående låneskuld dividerat med 2) * 100 = genomsnittlig räntesats.

Räntekostnader 2012, 4 155 838 kr / (låneskuld 2011-12-31 116 278 581 kr + låneskuld

2012-12-31 115 108 332 kr / 2) = genomsnittlig låneskuld 115 693 456 * 100 = 3,592% (3,265%). Den genomsnittliga räntan för hela lånestocken blev då 3,592% (3,265%).

Den totala lånestocken per 2012-12-31 var 115,1 Mkr (116,2 Mkr) och byggnadernas taxeringsvärde uppgick till 308,4 Mkr (308,4 Mkr). Taxeringsvärdet för mark var 94,1 Mkr (94,1 Mkr).

Anm. Siffrorna inom parantes avser värdena vid föregående årsbokslut.

2.2 Ekonomiska nyckeltal

Likviditet = summa omsättningstillgångar/summa kortfristiga skulder. Bör överstiga 1 och är ett mått på hur föreningen klarar att betala kortfristiga lån och skulder.

2009 = 0,329
2010 = 0,325
2011 = 0,974
2012 = 0,765

Soliditet = summa eget kapital/summa tillgångar. Är ett mått på hur föreningen mer långsiktigt klarar av sina ekonomiska åtaganden.

2009 = 30,45 %
2010 = 30,95 %
2011 = 32,38 %
2012 = 32,25 %

2.3 Planerad verksamhet 2013

Markytor
Projektering pågår gällande renovering av gårdarna på Sveaborgsgatan och Sveaborgsskolan. Framöver kommer även gårdarna på Kaskögatan och Porkalagatan att renoveras. Projekteringen utförs av HSB.

Byte av utrustning i tvättstugorna
I underhållsplanen för 2013 ska tvättutrustningen i tvättstugorna på Porkalagatan 15 samt Sveaborgsgatan 10 bytas ut.

Byte av 7 st. frånluftsfläktar och styrutrustning
Arbetet kommer utföras i början på 2013.

Sveaborgsskolan.
Planerat underhåll för 2013 är byte av golvmatta samt underliggande konstruktion i samlingsrummet och målning av fasad. Arbetet är pågående eller kommer att utföras v. 29-30

Konsultutredningar.
Utförs av HSB Konsult. Alla utredningar är pågående och det undersöks stammar, våtrum och fönster. På Kasködäcket och Porkalafaret pågår undersökning av betongpelare och belysning.

Periodiskt underhåll av 52:an.
Ombyggnad av gamla föreningslokalen till styrelserummet, arkiv och festlokal för medlemmarna på övervåningen samt ett entreprenadrum m.m. på undervåningen. Detta kan i sin tur frigöra ytor för försäljning som kan omdisponeras och byggas om till två lägenheter. Ombyggnaden är pågående och utförs av Stockholms Södra Bygg AB. Utrivningen är redan avslutad och genomfördes av NR Bygg AB.

Byte av bom, Kaskögatan
Utförs under 2013 enligt förra årets stämmobeslut. Bommen kommer att förses med aptusläsare och i samband med denna installation kommer 2 st cykelrum på Sibeliusgången 42 och bastun på Kaskögatan att förses med aptusläsare.

Upprustning garagegångar och ytterdörrar
I samband med att renoveringarna i källarentréerna på Sibeliusgången har slutförts så har man planerat att under 2013 påbörja upprustning av garagegångarna mellan källarentré och garage. Det planerade arbetet är att måla väggar och golv samt installera ny ledbelysning. Arbetet kommer att utföras av samma entreprenör och är pågående.

Även 8 st. ytterdörrar till cykelrummen i höghusen på Sibeliusgången ska målas om.

OVK, obligatorisk ventilationskontroll
Under våren 2013 genomförs obligatorisk ventilationskontroll av samtliga lokaler i föreningen. Detta görs i enlighet med underhållsplanen och utförare är Bengt Engqvist.

2.4 Övrigt

En medlem stämde föreningen för att bland annat få beslutet om att skaffa gemensamt bredband upphävt. Beslutet skulle enligt medlemmen strida mot lagen om ekonomiska föreningar. Bostadsrättsföreningen bestred hans yrkanden. Genom en dom meddelad i Solna tingsrätt den 23 maj 2012, förlikades parterna varvid medlemmen inte längre gjorde gällande att det förekommit några fel när beslutet fattades, och förhandlingarna i Tingsrätten avslutades.

2.5 Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

ansamlad förlust	-10 483 350
årets vinst	198 570
	-10 284 780
behandlas så att	
till yttre reparationsfond överföres	11 623 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-7 579 768
i ny räkning överföres	**-14 328 012**
	-10 284 780

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

3 Resultaträkning, Balansräkning, Kassaflödesanalys, Tilläggsupplysningar och noter

Flerårsöversikt	2012	2011	2010	2009	2008
Kassalikviditet (%)	77	97	33	33	136
Soliditet (%)	32	32	31	30	34

Resultaträkning	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Föreningens intäkter	**1**	**45 973 941**	**44 028 228**
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-2 894 765	-2 586 326
Planerat underhåll	3	-7 579 768	-6 034 091
Driftskostnader	4	-23 790 888	-21 223 470
Förvaltnings- och externa kostnader	5	-1 339 774	-1 405 520
Personalkostnader	6	-838 795	-848 054
Avskrivningar	7	-5 282 208	-5 304 052
Resultat före finansiella poster		**4 247 744**	**6 626 715**
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	107 564	34 382
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-4 156 738	-3 760 577
Resultat efter finansiella poster		**198 570**	**2 900 520**
Resultat före skatt		**198 570**	**2 900 520**
Årets resultat		**198 570**	**2 900 520**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2012-12-31	2011-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	10	146 303 132	144 910 209
Markanläggningar	11	28 138 568	29 199 701
Pågående om- och tillbyggnader	12	247 500	20 331
Maskiner och inventarier	13	71 200	10 336
		174 760 400	**174 140 577**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	14	1 199	1 078
Summa anläggningstillgångar		**174 761 599**	**174 141 655**
Omsättningstillgångar			
Hyres- och avgiftsfordringar		8 771	73 110
Kundfordringar		1 876	4 613
Övriga fordringar	15	25 156	23 904
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	1 720 079	1 991 989
		1 755 882	**2 093 616**
Kassa och bank			
Kassa och bank		8 169	4 787
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		5 281 148	4 231 424
		5 289 317	**4 236 211**
Summa omsättningstillgångar		**7 045 199**	**6 329 827**
SUMMA TILLGÅNGAR		**181 806 798**	**180 471 482**

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		24 297 738	24 297 738
Upplåtelseavgifter	18	29 777 377	29 777 377
Yttre reparationsfond		14 847 165	10 440 889
		68 922 280	**64 516 004**
Fritt eget kapital			
Ansamlad förlust		-10 483 350	-8 977 594
Årets resultat		198 570	2 900 520
		-10 284 780	**-6 077 074**
Summa eget kapital		**58 637 500**	**58 438 930**
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	19	113 932 448	115 490 741
Mottagna depositioner		30 126	30 126
Summa långfristiga skulder		**113 962 574**	**115 520 867**
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		1 175 884	787 840
Leverantörsskulder		2 644 000	911 310
Skatteskulder		56 106	31 254
Övriga skulder	20	110 908	18 859
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	5 219 826	4 762 421
Summa kortfristiga skulder		**9 206 724**	**6 511 684**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**181 806 798**	**180 471 482**
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		131 278 000	131 278 000
		131 278 000	**131 278 000**
Ansvarsförbindelser		**Inga**	**Inga**

Kassaflödesanalys	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		198 570	2 900 520
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	22	5 282 208	5 304 052
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**5 480 778**	**8 204 572**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		67 076	-57 802
Förändring av kortfristiga fordringar		270 659	-543 300
Förändring av leverantörsskulder		1 732 690	-1 349 409
Förändring av kortfristiga skulder	23	574 306	-997 412
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**8 125 508**	**5 256 649**
Investeringsverksamheten			
Materiella anläggningstillgångar	24	-5 902 031	-5 494 320
Finansiella anläggningstillgångar		-121	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-5 902 152**	**-5 494 320**
Finansieringsverksamheten			
Långfristiga skulder	25	-1 170 249	2 236 076
Förändring eget kapital	26	0	800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-1 170 249**	**3 036 076**
Årets kassaflöde		**1 053 107**	**2 798 405**
Likvida medel vid årets början	**27**		
Likvida medel vid årets början		4 236 211	1 437 805
Likvida medel vid årets slut		**5 289 317**	**4 236 211**

Tilläggsupplysningar
Redovisningsprinciper

I balansräkningen har kortfristig del av lån nu en egen rad då denna tidigare ingått i raden för övriga skulder.
I kassaflödesanalysen har under rubriken "Kassaflöde från förändring av rörelsekapital" en uppdelning av kortfristiga skulder/fordringar skett.

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.

Avskrivningar i procent framgår enligt not 7.

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.

Fastighetsskatt/avgift och Inkomstskatter
Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s. skatt som ska 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 skatteffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.
Fastigheten har åsatts värdeår 1977. För inkomståret 2012 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 365 (1 302) kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen. Den kommunala fastighetsavgiften räknas upp årligen med index.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 26,3 %.

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.

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt. Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp. Övriga finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde.

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2012	2011
Hyresintäkter bostäder	737 418	743 769
Hyresintäkter lokaler	1 769 472	1 734 290
Hyresintäkter garage	685 424	685 683
Hyresintäkter p-platser	1 355 389	1 373 748
Hyresintäkter övriga objekt	92 170	94 370
Årsavgifter bostäder	40 204 331	39 395 000
Rabatter ./.	-1 486	0
Kabel-TV / Internet	1 135 250	11 200
Hyresbortfall ./.	-291 435	-304 556
Debiterade avgifter	43 800	43 800
Ersättningar och intäkter	196 236	241 158
Fakturerade kostnader	15 363	9 752
Övriga rörelseintäkter	32 009	14
	45 973 941	**44 028 228**

Not 2 Underhållskostnader

	2012	2011
Löpande reparationer bostäder	689 870	711 687
Löpande reparationer lokaler	114 821	135 851
Löpande reparationer gemensamma utrymmen	1 064 335	691 065
Rep tvättutrustning	177 083	256 574
Rep hissar	493 701	561 219
Rep huskropp utvändigt	262 763	219 602
Rep skadegörelse	58 803	10 328
Löpande reparationer installationer	33 390	0
	2 894 766	**2 586 326**

Not 3 Planerat underhåll

	2012	2011
PLU av VA/sanitet	1 442 143	583 326
PLU av gem utrymmen	121 079	170 000
PLU målning lamellhusen Kaskögatan	3 163 701	2 235 353
PLU av ventilation	0	1 911 417
PLU av hissar	5 585 862	5 474 208
PLU ljusarmaturer	360 000	625 688
Per uh ommåln k-planen höghus	2 492 845	0
PLU av hårdgjorda ytor	0	508 088
Avgår aktiv underhållskostn	-5 585 862	-5 473 989
	7 579 768	**6 034 091**

Not 4 Driftkostnader

	2012	2011
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	1 095 415	805 006
Fastighetsskött utöver avtal	202 426	211 722
Städning utöver avtal	1 055 131	1 170 616
Adm fastighetsförvaltning	956 329	1 095 838
Besiktning	69 600	4 171
Obligatorisk ventilationskontroll	575 985	371 911
Bevakning	361 938	348 335
Fastighetsel	1 563 059	1 986 730
Uppvärmning	7 606 257	6 709 044
Vatten	1 251 928	1 286 095
Sophämtning	903 798	877 964
Container/grovsopor	637 850	521 016
Fastighetsförsäkring	620 248	550 640
Självrisk/reparation försäkringsskador	968 366	533 591
Tomträttsavgälder	2 823 358	2 823 546
Kabel-TV	500 468	652 313
Internet	1 132 607	0
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	1 236 285	1 184 436
Övriga driftkostnader	109 793	90 498
Hyra av inventarier o verktyg	120 046	0
	23 790 887	**21 223 472**

Not 5 Förvaltnings- och externa kostnader

	2012	2011
Administration, kontor och övrigt	238 248	285 365
Arvode internrevisor	20 000	18 000
Styrelse- och mötesarvoden	250 000	250 000
Revisionsarvode	45 000	55 000
Förvaltningsarvode	590 553	520 161
Övriga externa tjänster	9 900	74 950
Serviceavg till branschorg	186 073	202 044
	1 339 774	**1 405 520**

Not 6 Personalkostnader

	2012	2011
Sociala avgifter	220 633	235 868
Övriga personalkostnader	84 379	65 370
Arbetsmarknadsförsäkringar	39 404	40 536
Löneskatt	8 597	8 229
Lön extra arbete styrelse m m	7 000	38 470
Lön Kontorsanställda	478 781	459 581
	838 794	**848 054**

Föreningen har under året haft 2 st deltidsanställda.

Not 7 Avskrivningar

	2012	2011
Byggnad annuitetsfaktor 6%	2 844 040	2 683 057
IT installation 4 931 189/10 år ca 10/10	0	201 505
Inventarier/verktyg enligt 3-årig plan	28 136	9 458
Tvättstugerenovering enligt 20-årig plan 4/20	243 000	243 000
Ombyggnad daghem 120 500/40 år ca 14.5/40	120 500	120 500
Låssystem 4/10 år	179 300	179 300
Hissrenovering 4/20	201 750	201 750
Hissrenovering 2011 2/20 år	273 699	273 699
Gårdsrenovering 4/30 år	512 033	512 033
Hissrenovering etapp II 3/20 år	330 650	330 650
Gårdsrenovering etapp II 3/30 år	549 100	549 100
	5 282 208	**5 304 052**

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2012	2011
Ränteintäkter	106 953	34 307
Överskatteränta ej skattepliktig	611	75
	107 564	**34 382**

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2012	2011
Räntekostnader	4 155 838	3 759 402
Övriga skuldrelaterade poster	900	1 175
	4 156 738	**3 760 577**

Not 10 Byggnader

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	181 587 988	176 113 999
Om-och tillbyggnader	5 585 862	5 473 989
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**187 173 850**	**181 587 988**
Ingående avskrivningar enligt plan	-36 677 779	-32 645 823
Årets avskrivningar enligt plan	-4 192 939	-4 031 956
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-40 870 718**	**-36 677 779**
Utgående redovisat värde	**146 303 132**	**144 910 209**
Taxeringsvärden byggnader	308 415 000	308 415 000
Taxeringsvärden mark	94 074 000	94 074 000
	402 489 000	**402 489 000**

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.

I utgående bokfört värde ingår byggnad 118 891 987 (121 736 027) kronor, ombyggnad daghem 3 085 842 (3 206 342) kronor samt tvättstugerenovering 3 888 000 (4 131 000) kronor. Låssystem 1 075 800 (1 255 100) och hissrenovering I 3 228 000 (3 429 750) kronor, hissrenovering II 5 621 050 (5 951 700) kronor, hissrenovering 2011 4 926 591(5 200 290) kronor samt hissrenovering 2012 5 585 862 kronor.

IT installation har omklassificerats till Installationer under Maskiner och Inventarier.

Not 11 Markanläggningar

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	33 415 275	33 415 275
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**33 415 275**	**33 415 275**
Ingående avskrivningar	-4 215 574	-3 154 441
Årets avskrivningar	-1 061 133	-1 061 133
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-5 276 707**	**-4 215 574**
Utgående redovisat värde	**28 138 568**	**29 199 701**

Not 12 Pågående ombyggnationer

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående nedlagda kostnader	20 331	0
Årets nedlagda konsultkostnader	247 500	20 331
Omklassificeringar	-20 331	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**247 500**	**20 331**
Utgående redovisat värde	**247 500**	**20 331**

Konsultkostnader gällande fönster och stambyte har påbörjats under 2012.
Projekteringskostnaden 2011 med 20 331 kronor har omklassificerats till besiktningskostnader 2012.

Not 13 Maskiner, inventarier och andra tekniska anläggningar

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 409 382	5 409 382
Inköp	89 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**5 498 382**	**5 409 382**
Ingående avskrivningar	-5 399 046	-5 188 083
Årets avskrivningar	-28 136	-210 963
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-5 427 182**	**-5 399 046**
Utgående redovisat värde	**71 200**	**10 336**

I restvärdet ingår datorer med 0 (10 299) kronor samt en kopiator med 71 200.

Not 14 Värdepapper och andelar

	2012-12-31	2011-12-31
HSB och Fonus	1 199	1 078
	1 199	**1 078**

Not 15 Övriga fordringar

	2012-12-31	2011-12-31
Avräkning skattekonto	4 651	10 114
Vidarefakturering	20 505	13 790
	25 156	**23 904**

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetald kabel-tv	128 781	125 117
Förutbetald vattenavgift	63 553	0
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	288 833	121 225
Förutbetald tomträttsavgäld	705 823	705 823
Förutbetald bredbandsavgift	308 625	205 750
Förutbetald försäkring	0	620 248
Förutbetald sopsugsavgift	224 464	213 826
	1 720 079	**1 991 989**

Not 17 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Övr bundet eget kapital	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	24 297 738	29 777 377	10 440 889	-8 977 593	2 900 520
Disposition av föregående års resultat:			4 406 276	-1 505 756	-2 900 520
Årets resultat					198 570
Belopp vid årets utgång	**24 297 738**	**29 777 377**	**14 847 165**	**-10 483 349**	**198 570**

Not 18 Upplåtelseavgifter

	2012-12-31	2011-12-31
Upplåtelseavgifter	29 898 527	29 898 527
Avgår försäljningskostnader	-121 150	-121 150
	29 777 377	**29 777 377**

Not 19 Fastighetslån

	2012-12-31	2011-12-31
Långivare - räntesats - ränteändring		
Stadshypotek -3,52%-2013-06-01	5 493 812	5 549 588
Stadshypotek -3,52% -2013-06-01	1 702 417	1 719 701
Stadshypotek -3,52% - 2013-06-01	2 600 402	2 626 802
Stadshypotek - 3,09% - rörligt	12 406 078	12 531 393
Stadshypotek -3,52% - 2013-06-01	6 916 194	6 986 410
Stadshypotek - 3,09% - rörligt	9 887 593	9 987 468
Stadshypotek - 3,64% - 2014-04-30	13 413 674	13 552 034
Stadshypotek - 3,16% - rörligt	1 890 500	1 910 000
Stadshypotek - 3,17% - rörligt	743 406	750 954
Stadshypotek - 3,17% - rörligt	894 658	903 742
Stadshypotek - 3,17% - rörligt	803 914	812 076
Stadshypotek - 3,17% - rörligt	752 048	759 684
Stadshypotek - 3,17% - rörligt	855 907	864 597
Stadshypotek - 3,09% - rörligt	4 766 910	4 815 060
Swedbank hypotek AB -3,044% - rörligt	9 127 596	9 220 400
Swedbank hypotek AB -3,044% - rörligt	7 801 296	7 880 700
Swedbank hypotek AB - 3,044% - rörligt	12 490 199	12 625 472
Swedbank hypotek AB -3,418% -rörlig	8 843 345	8 932 500
Swedbank hypotek AB -3,044% -rörligt	5 865 188	5 925 000
Stadshypotek - 3,28% - rörlig	4 875 657	4 925 000
Stadshypotek -3,12% rörligt	2 977 538	3 000 000
Avgår kortfristig del ./.	-1 175 884	-787 840
	113 932 448	**115 490 741**

Not 20 Övriga skulder

	2012-12-31	2011-12-31
Avr lagstadgade sociala avg	58 012	11 428
Källskatter	52 896	7 431
	110 908	**18 859**

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Upplupna löner och arvoden	32 148	181 484
Upplupna sociala avgifter	8 597	67 768
Uppl räntekostnader externt	252 565	292 179
Förskottsbetalda hyror/avg	2 397 366	2 529 099
Upplupna uppvärmningskostnader	1 319 676	845 057
Upplupna elavgifter	155 352	153 850
Upplupna renhållningsavgifter	38 606	106 553
Upplupna reparationer och underhåll	513 511	352 716
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	304 064	100 962
Beräknat arvode för revision	50 000	50 000
Uppl driftskostnader	147 941	82 753
	5 219 826	**4 762 421**

Not 22 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2012-12-31	2011-12-31
Avskrivningar	5 282 208	5 304 052
	5 282 208	**5 304 052**

Not 23 Förändring av kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristig skuld samt lev skulder ingår inte i beräkningsunderlaget.

Not 24 Anläggningar

	2012-12-31	2011-12-31
Kopiator	89 000	0
Hissrenovering 2012	5 565 531	0
Hissrenovering 2011	0	5 473 989
Påg om- och tillbyggnad	0	20 331
Pågående konsultarvoden	247 500	0
	5 902 031	**5 494 320**

Not 25 Upptagna lån

	2012-12-31	2011-12-31
Upptagna lån	0	3 000 000
Amortering av lån	-1 170 249	-742 942
Mottagna depositioner	0	30 126
Återbetalda depostitioner	0	-51 108
	-1 170 249	**2 236 076**

Not 26 Förändring eget kapital

	2012-12-31	2011-12-31
Upplåtelseavgift	0	767 831
Inbetalda insatser	0	32 169
	0	**800 000**

Not 27 Likvida medel

	2012-12-31	2011-12-31
Likvida medel		
Kassa och bank	8 169	4 787
Avräkning klientmedel ISS Facility Services AB	5 281 148	4 231 424
	5 289 317	**4 236 211**

Kista 2013- 06-13

Lars-Åke Hedberg

Bela Johansson

Mats Björndahl

Reija Rissanen

Fatemeh Järlström

Dariush Adineh

Fred Åkesson
HSB Representant

Göran Lindgren

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14/6 2013. De avviker från standardutformningen

Jörgen Götehed
Av HSB Riksbörbund utsedd Revisor

Sigurd Eliasson
Av föreningen vald revisor

Bo Nylander
revisorsuppleant

BoRevision

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Porkala nr 249 i Stockholm, org.nr. 716417-7987

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Porkala nr 249 i Stockholm för år 2012.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Porkala nr 249 i Stockholm för år 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättlagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Övriga upplysningar

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag notera att föreningens stadgar anger att revisorerna ska bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen avlämnad den 31 maj. Enligt tillämplig lag ska revisionsberättelsen avlämnas två veckor före ordinarie föreningsstämman. Denna revisionsberättelse har avlämnats senare än vad som anges i lag och stadgar.

Min medrevisor har valt att lämna en egen revisionsberättelse.

Stockholm den 14 juni 2013

Jörgen Götehed

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Porkala nr 249 i Stockholm, org. nr. 716417-7987.

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Porkala nr 249 i Stockholm för år 2012.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen med målsättningen att denna skall vara så korrekt och sanningsenlig som möjligt samt överensstämma med en s.k. god revisionssed i Sverige. Vi har planerat och utfört revisionen för att söka uppnå en rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Övriga upplysningar

Som förtroendevald revisor och revisorssuppleant har vi bedrivit vårt revisionsarbete i nära samarbete med den revisor som enligt föreningens stadgar utses av HSB:s Riksförbund. Under revisionsarbetet har det dock visat sig kräva att föreningens revisorer avlämnar två skilda revisionsberättelser. Viss justering av den standardtext som är tillämplig för auktoriserade revisorer anslutna till FRA har därför erfordrats. Dessa är dock av trivial karaktär.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Porkala nr 249 i Stockholm för år 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen med målsättningen att denna skall vara så korrekt och sanningsenlig som möjligt samt överensstämma med en s.k. god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen 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 de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Anmärkning

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi notera att stadgarna (ref: Brf Porkalas stadgar § 30) anger att revisorerna ska bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen avlämnad senast den 31 maj. Enligt tillämplig lag (ref: Lag om ekonomiska föreningar 8 kap 13 §) ska revisionsberättelsen avlämnas senast två veckor före den ordinarie föreningsstämman. Denna revisionsberättelse har avlämnats senare än vad som anges i lag och stadgar.

Övriga upplysningar

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi informera om att vi under året erhållit två anmälningar, gällande avvikelser, från ett antal föreningsmedlemmar. Efter en noggrann genomgång av dessa anmälningar är vår samlade bedömning följande:

1. Under 2010 införskaffades brandvarnare, av fabrikat ICAS IIR, till föreningens samtliga lägenheter. Samma brandvarnare installerades i alla lägenheter 2003. Då batterierna är fast monterade var denna åtgärd de facto det första batteribytet. Detta faller dock inom det s.k. inre underhållet och åtgärden bröt därmed mot den stadgeenliga ansvarsfördelningen (ref: § 36).

2. Föreningen har fr o m 2011-01-01 tecknat en kollektiv bostadsrättstilläggsförsäkring. Ett identiskt förslag från styrelsen behandlades på föreningsstämman 2009-06-24. Stämman beslöt, efter votering, att "*återremittera frågan för vidare behandling*". Något nytt förslag togs dock ej fram för att underställas ett nytt stämmobeslut utan det ursprungliga verkställdes, utan erforderligt bifall från stämman. Detta utgör ett brott mot gällande stämmobeslut, vilket dessutom har upprepats då avtalet förnyats.

3. Styrelsen har en långtgående skyldighet att svara på stämmodeltagarnas frågor. Detta är den s.k. "*upplysningsplikten*" (ref: Lag om ekonomiska föreningar 7 kap 11 §). Under den senaste föreningsstämman 2012-08-30 uppfylldes dock ej de lagstadgade kraven då stämmodeltagarna, på ett systematiskt och generellt sätt, förvägrades svar på ställda frågor.

Stockholm den 14 juni 2013

Sigurd Eliasson
Av föreningen vald revisor

Bo Nylander
Av föreningen vald revisorssuppleant

Valberedningens förslag

Allmänt om valberedningen

En valberedning arbetar helt och hållet på uppdrag av föreningsstämman och har till uppgift att ta fram lämpliga kandidater till de olika förtroendeposter som skall väljas på kommande föreningsstämma. Ett övergripande mål är att få en så kunnig, kompetent och väl fungerande styrelse som möjligt. Valberedningen skall i detta arbete se till de faktiska behov av förstärkningar och förändringar som en styrelse uppvisar och inte enskilda önskemål från någon eller några i styrelsen. Utöver detta lämnas förslag till revisorer och arvoden.

Hur har vi arbetat?

Individuella möten med samtliga deltagare i styrelsen, inklusive ledamot utsedd av HSB Stockholm, och förtroendevald revisor har hållits. Vid dessa intervjuer har särskilt förberedda ”frågeformulär” nyttjtas. Detta för att kunna få en så heltäckande och god bild av styrelsen som möjligt. Två informationsblad har tagits fram och ett av dessa har delats ut till samtliga lägenheter i föreningen. Möten har därefter hållits med ett antal potentiella kandidater. Förslag och synpunkter från individuella föreningsmedlemmar har nyttjats som komplement till den information vi själva inhämtat.

Förslag till styrelse, revisorer och valberedning

Antal ledamöter och suppleanter.	Åtta (8) ledamöter och två (2) suppleanter, utöver den ledamot och dennes personliga suppleant som HSB Stockholm utser i enlighet med föreningens stadgar § 26.		
	Namn	Mandattid [år]	Nyval eller omval
Ledamöter [1)]	Bela Johansson	2	omval
	Lars-Åke Hedberg	2	omval
	Dariush Adineh	1	omval
	Ebrahim Mottaghi	2	nyval
	Håkan Åkesson	2	nyval
Suppleanter	Jari Juntunen	1	omval
	Mahnaz Keshmirian	1	nyval
Revisor	Sigurd Eliasson	1	omval
Revisorssuppleant	Bo Nylander	1	omval
Valberedningen	Samtliga i nuvarande valberedning står till förfogande för omval.		

[1)] Vid stämman 2012 valdes som styrelseledamöter, med en mandattid på två år, Göran Lindgren, Mats Björndahl samt Fatimeh Järlström.

Förslag till arvoden

Styrelse	Oförändrat d.v.s. 250 000 kr/år som huvudarvode och max 100 000 kr/år i extraarvode för förlorad arbetsinkomst vid sammanträden/möten efter förhandsbeslut av styrelsen.
Revisor	20 000 kr/år vilket är det arvode som gällde för 2011.
Valberedning	Oförändrat d.v.s. 10 000 kr/år samt 400 kr/möte,deltagare.

Åkalla 2013-05-20

Katja Jalovaara (sammankallande), Georgios Kantenidis och Arne Eriksson

HSB´s Bost.rättsfören. PORKALA
nr 249 i Sthlm. Org.nr:716417-7987
Box 6002, 164 06 Kista

Fullmakt

Varje medlem har en röst. Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans. Om en medlem äger fler bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst. Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående (= förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

(Klipp ur fullmakten eller kopiera och ta med)

Viktiga telefonnummer

Föreningskontoret
öppettider:
vardagar: 07:00 - 10:00
måndagsjour: 19:00 - 20:00
(personal+styrelsemedlem)

telefon: 08-750 66 30
mån-fre: 07:00 - 12:00
(besök prioriteras)
övrig tid: telefonsvarare
fax nr: 08-751 57 71

Felanmälan fastighet
Primär 08- 12 00 27 08
vardagar: 08:00 - 16:00
e-post: **felanmalan@primar.se**

Förvaltare
HSB Servicecenter
telefon: 010-442 11 00
mån-fre 08:00 - 16.30

Frågor om hyror, avgifter
ISS Facility Services AB
telefon: 018-66 01 60
telefontid 08:30 - 12.00

E-post till styrelsen:
porkala@telia.com

Felanmälan garageport
Kone AB 08-618 01 80

Felanmälan Hiss
Hissgruppen AB
telefon: 08- 21 33 00
alla hissfel, inklusive jour

Parkeringsbevakning
Länsparkeringsbevakning
telefon: 08-735 60 20
på föreningens mark

Övriga bevaknings- och störningsfrågor
Securitas: 070- 644 36 15

Akuta fel
vardagar 16:00 - 07:00
samt helger
Primär fastighetsjour
08- 12 00 27 08

Om utryckningen *ej* bedöms som akut, *måste den boende själv betala utryckningen!*

Fullmakt utfärdad för (namn, texta tydligt):

.....

att vid HSB:s bostadsrättsförening Porkala nr 249 i Stockholm årsstämma den 30/5 2013 företräda bostadsrättshavaren (namn, texta tydligt):

.....

med lägenhetsnummer (står på dörren och avgifts-avin):

.....

Ort:..... Datum:.....

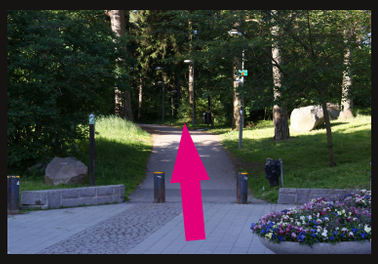
Bostdsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnteckningen behöver inte vara bevittnad).

Vägbeskrivningen som ett bildspel från Akalla torget till Akalla by

Text och bilder: Jari Juntunen



Börja på Akalla torget brevid ICA och gå framåt.

Följ skylten mot bangolfen, den ligger åt samma håll.

Fortsätt genom "skogen" tills...

...du kommer till en korsning. Där går du åt vänster tills...

...du kommer till den här korsningen och även där går du åt vänster.

Sedan är det uppför den lilla uppförsbacken...

...och fortsätt mellan dem röda byggnaderna.

Nu är du framme!

Vi ses väl där?