

PORKKALEN

Nr. 2 • Juni 2014

Stämmonummer

På årsstämman:

Dryck, kakor och sötsaker

Kom och rösta fram dina
favoriter till bland annat
styrelsen!

...med årsredovisning

revisionsberättelse

valberedningens förslag

Innehåller även en
bilaga med motioner



Kallelse - Föreningsstämma

Medlemmarna i HSB:s Brf Porkala kallas härmed till
ordinarie föreningsstämma
Tisdagen den 17 juni 2014 kl 18.00 i Akalla by.

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 Fråga om arvoden till styrelsen, revisorer och valberedning
- 14 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 15 Val av revisor och suppleant
- 16 Val av valberedning
- 17 Erforderligt val av representation i HSB
- 18 Anmälda ärenden - Motioner och frågor
- 19 Avslutning

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

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

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

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

Stämmohandlingar; verksamhetsberättelse och inlämnade ärenden/motioner kommer att delas ut i brevlådorna samt finnas tillgängliga på föreningsexpeditionen cirka en vecka före stämman.

KISTA i juni 2014
Styrelsen

PORKALEN

Ansvarig utgivare:
Lars-Åke H. Hedberg
Ordförande

Besöksadress:
Brf Porkala
Sibeliusingången 34
164 72 KISTA

Redaktör:
Jari Juntunen

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

Artiklar utan namn på
författaren svarar red-
aktionen för.

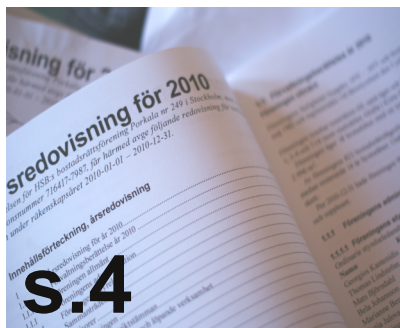
Har ni förslag på vad ni vill
läsa om i Porkalen?
... eller ni kanske vill bidra
med en artikel eller
krönika? Hör av er då till
porkala@telia.com och
skriv "Till Porkalen" i
ämnesraden så kanske det
du skriver kommer med i
nästa nummer av
PORKALEN.

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

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

Innehåll:

Kallelse med dagordning	2
Carl Jensfelt	3
Så läser du årsredovisningen	4
Årsredovisning	5
Revisionsberättelser	26
Valberedningens förslag	29
Fullmakt	30
Viktiga telefonnummer	31
Vägbeskrivning till årsstämman	32



Carl Jensfelt

Sedan början av maj arbetar konsulten **Carl Jensfelt**, utredare på företaget Urban Utveckling & Samhällsplanering, hos oss i föreningen. Carl kommer fungera som ett stöd till styrelsen i deras arbete med att utveckla och förbättra föreningen. Han kommer också bistå Kerstin med arbetet i expeditionen.

Carl är en statsvetare och nationalekonom som tidigare arbetat för privata fastighetsägare med bland annat kommunikationsfrågor och projektledning.

”Jag tycker om att arbeta med bostadsområden eftersom det är ett omväxlande arbete med många olika frågor som ska



Carl Jensfelt

lösas, stora som små. Som statsvetare kan jag tillföra ett samhälleligt helhetsperspektiv till föreningens verksamhet. En stor förening som Porkala är ju i det närmaste att jämföra med en mindre kommun, så jag ser verkligen fram emot att få bidra med mina kunskaper i arbetet med att göra Brf Porkala än mer attraktivt!” säger Carl.

Så läser du årsredovisningen

Varje år ska styrelsen redovisa föreningens ekonomi och verksamhet i ett skriftligt dokument. Där kan du som är medlem i bostadsrättsföreningen få reda på hur föreningen sköts.

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 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.

4

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.

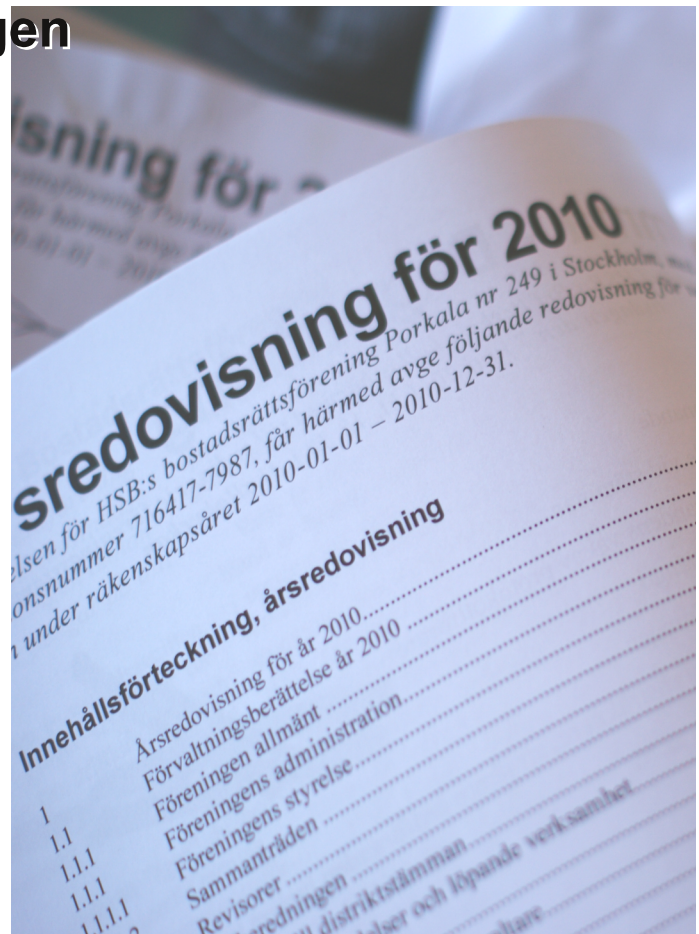
Driftkostnader

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

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 renoweringar 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 avgiftshöjning, 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.

Info från hsb.se/bokunskap

Årsredovisning för år 2013

Innehåll:

Årsredovisning för år 2013	6
<i>Förvaltningsberättelse år 2013</i>	6
Föreningen allmänt	6
Föreningens administration	6
Föreningens styrelse	6
Sammanträden	6
Revisorer	7
Valberedningen	7
Ombud till distriktstämman	7
HSB Norra Distriktet	7
<i>Allmänna händelser och löpande verksamhet</i>	7
Föreningskontoret	7
Brf Porkaläs föreningsförvaltare	7
Felanmälan	7
Porkalen, medlemstidningen	7
Föreningens hemsida och e-post	7
<i>Pågående och avslutade projekt</i>	7
Periodiskt underhåll hårdgjorda markytor	7
Byte av utrustning i tvättstugorna	7
Byte av sju stycken frånluftsfläktar och styrutrustning	8
Periodiskt underhåll Sveaborgsskolan	8
Konsultutredningar	8
Periodiskt underhåll av 52:an	8
Byte av bommen Kaskögatan, installation av kortläsare	8
Ommålning av trapphus/garagegång i alla höghus	8
Ekonomi	8
Finansiella kostnader	8
Ekonomiska nyckeltal	9
Planerad verksamhet 2014 Budget	10
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång	11
Förslag till behandling av ansamlad förlust	12
Resultaträkning	13
Balansräkning	14
Kassaflödesanalys	16
Tilläggsupplysningar	17
Noter	18

Årsredovisning 2013

Styrelsen för HSB:s bostadsrättsförening Porkala nr 249 i Stockholm, org.nr. 716417-7987, får härmed avge följande redovisning för verksamheten under räkenskapsåret 2013-01-01 – 2013-12-31.

Förvaltningsberättelse år 2013

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, 3-5 och 7-14 inom stadsdelen Akalla i Kista församling i Stockholms Kommun.

Föreningen äger 18 bostadshus med en total lägenhetsyta om 58 392 m² och en total lokalyta om 2 996 m².

Av föreningens 823 lägenheter upplåts, per 2013-12-31, 811 lägenheter med bostadsrätt, medan resterande 12 är hyresrätter. Under året har 82 lägenhetsöverlåtelser och två lägenhetsupplåtelser skett.

Per 2013-12-31 hade föreningen 1 007 medlemmar förutom HSB Stockholm.

Föreningens administration

Föreningens styrelse

Ordinarie styrelseledamöter fr.o.m. 2013-06-25:

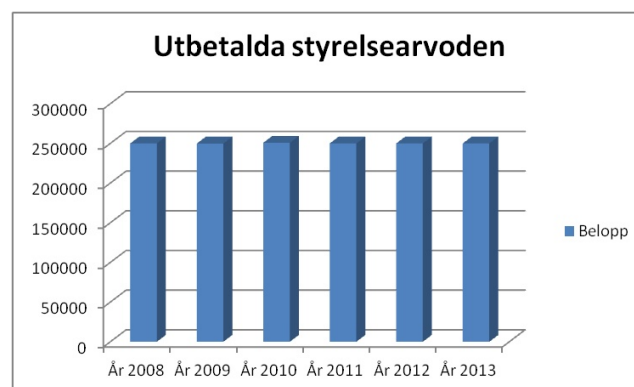
Namn	Kommentar
Lars-Åke Hedberg	Ordförande
Dariush Adineh	Vice ordförande
Mats Björndahl	Sekreterare
Bela Johansson	Ledamot, ekonomiansvarig
Göran Lindgren	Ledamot
Fatemeh Järlström	Ledamot
Håkan Åkesson	Ledamot, flyttade per den 2014-02-18
Ebrahim Mottaghi	Ledamot
Fred Åkesson	Ledamot, utsedd av HSB

Suppleanter fr.o.m. 2013-06-25:

Jari Juntunen	Suppleant 1, ledamot fr.o.m. 2014-02-19
Mahnaz Tabatabaei	Suppleant 2
Jonas Erkenborn	Suppleant, utsedd av HSB

Föreningens firma har tecknats av Lars-Åke Hedberg, Bela Johansson, Mats Björndahl och Dariush Adineh, två i förening, fr.o.m. 2013-06-25.

Utbetalda styrelsearvoden	
År	Belopp
År 2008	250000
År 2009	249820
År 2010	250800
År 2011	250000
År 2012	250000
År 2013	250000



Föreningsstämma hölls 2013-06-25.

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

Under räkenskapsåret har ytterligare ett antal möten hållits. Driftmöten med våra förvaltningsentreprenörer, byggmöten ang. våra underhållsplanarbeten och projektmöten ang. konsultutredningar om stammar, fönster och Kasködaeket. Alla dessa möten har varit protokollförda. Föreningens förvaltare och/eller styrelserepresentant har företrätt föreningen vid dessa möten.

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.

Valberedningen

Valberedningen fr.o.m. 2013-06-25 har utgjorts av Katja Jalovaara (sammanställande), Kristina Bah och Inger Sareld.

Ombud till distriktsstämman

Föreningens ombud vid HSB Stockholm distriktsstämman har varit: Lars-Åke Hedberg, Mats Björndahl, Bela Johansson och Dariush Adineh.

HSB Norra Distriktet

Föreningen representeras i styrelsen för HSB Norra Distriktets styrelse av Lars-Åke Hedberg.

Allmänna händelser och löpande verksamhet

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 fanns också minst en styrelseledamot närvarande.

Brf Porkalans 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 var förvaltaren stationerad på HSB-kontoret på Helsingforsgatan i Akalla.

Felanmälan

Föreningens felanmälan är öppen dygnet runt. Under de tre första månaderna 2013 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.

Från den 1 april 2013 har styrelse upphandlat en ny entreprenör för fastighetsskötsel som heter Primär. Den stora förändringen är att alla felanmälningar ska göras direkt till Primär och skötas av dem, vilket betyder att Primär ska kontaktas och inte vårt föreningskontor.

Porkalen, medlemstidningen

Under år 2013 utgavs 4 nummer av medlemstidningen Porkalen. Utöver att ges ut som tryckt tidning läggs den även ut på föreningens hemsida:

www.porkala.se

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.

Pågående och avslutade projekt enligt underhållsplan

Periodiskt underhåll hårdgjorda markytor

Gårdarna på Sveaborgsgatan, Kaskögatan och Porkalagatan ska enligt underhållsplanen renoveras. I första etappen ska både fram och baksidan av Sveaborgsgatan samt Sveaborgsskolan och lekplats

Sveaborgsgatan/Kaskögatan byggas om.

Projektering utfördes av HSB Mark till kostnad av 192 500 kr men genomfördes inte på grund av att några projekterare slutade sina tjänster och sedan blev det för sent att påbörja arbetena inför vintern.

Projektet flyttades till 2014.

Byte av utrustning i tvättstugorna

Planerat byte av maskinutrustning enligt underhållsplan genomfördes av HSB Inköp på Porkalagatan och Sveaborgsgatan till kostnad av 883 570 kr inkl. moms.

Arbetena är avslutade.

Byte av 7 st. frånluftsfläktar och styrutrustning

Utfördes av Schneider AB till ett pris av 233 750 kr inkl. moms.
Arbetena är avslutade.

Periodiskt underhåll Sveaborgsskolan

Golvbyte och målning av fasaden genomfördes av NR bygg AB och Stockholms Södra Bygg AB för 165 827 kr inkl. moms.
Arbetena är avslutade.

Konsultutredningar

Utförs av HSB Konsult. Det undersöks stammar, våtrum och fönster. Årets kostnad 551 250 kr inkl. moms

På Kasködeckert och Porkalafaret pågår undersökning av betongpelare och belysning. Kostnaden för 2013 är 152 556 kr inkl. moms
Projekteringen fortsätter.

Periodiskt underhåll av 52:an

Ombyggnad har gjorts av före detta föreningslokalen/fritidshemmet till styrelserum, arkiv och festlokal för medlemmarna på övervåningen samt ett entreprenadrum m.m. på undervåningen. Ombyggnaden har utförts av Stockholms Södra Bygg AB m.fl. samt NR Bygg som utförde utrivningen. Det har inhandlats nya möbler och annan utrustning. Slutsumma var 3 090 058 kr inkl. moms.
Arbetena är avslutade.

Byte av bommen Kaskögatan, installation av kortläsare

Byte av bommen skulle ha utförts i enlighet med stämmobeslut från 2012. I samband med att brickläsare skulle installeras för bommen genomfördes också installationen i två stycken cykelrum, en på Sibeliusgången 48 (som därefter vandaliserades) och den andra på Sibeliusgången 50 samt i bastun. (Detta för att bättre kunna följa användandet.)

Kostnad för Aptusinstallation i cykelrummen och bastu var 46 875 kr inkl. moms.

Byte av bommen har inte genomförts eftersom styrelsen, efter upprepade vandaliseringar av bommarna i området, övervägt inköp av pollare. Denna installation på både Kaskögatan och Sveaborgsgatan är fortfarande under projektering. Byte av bommar har flyttats till 2014.

Ommålning av trapphus/garagegång K-plan i alla höghus

Som ett ytterligare och avslutande led i att renovera K-planen i höghusen har målning av väggar, dörrar och golv samt utbyte av belysning i de mycket slitna och dåligt belysta garagegångarna genomförts. Ommålning av 8 st. cykelrumsdörrar utomhus i höghusen inkluderades enligt underhållsplanen. Utfördes av Timblads AB och kostnaden var 205 223 kr inkl. moms.
Arbetena är avslutade.

Ekonomi

Finansiella kostnader

Anm. Siffrorna inom parentes avser värdena vid föregående årsbokslut.

Inga nya lån ha tagits under 2013. Två försäljningar av hyreslägenheter har skett och gett 2 333 800 kr. Avgifterna blev inte höjda i avvaktan på resultatet angående konsultutredningar om stammar, fönster, våtutrymmen, Kasködeckert och Porkalafaret. Under 2013 hade vi hos Handelsbanken totalt 16 st. lån. Utgående kapitalskuld 2013-12-31 var 70 266 510 kr. Ett lån var med bunden ränta på 3,64 %. 15 st. lån hade 3 månaders rörlig ränta. Genomsnittsränta var med 3,07 % (3,73 %). Hos Swedbank hade vi vid årsskiftet fem lån med utgående kapitalskuld per 2013-12-31 med 43 667 636 kr. Alla lån var med 3-månaders rörlig ränta. Genomsnittsränta var 2,70 % (3,30 %). Den genomsnittliga räntan blev under året 2,93 % (3,51 %).

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

Räntekostnader 2013, 3 356 046 kr / (låneskuld 2013-01-01 var 115 108 332 kr + låneskuld 2013-12-31 var 113 934 146 kr/2) = genomsnittlig låneskuld 114 521 289 * 100 = 2,93 % (3,265 %).

Alla lån amorteras med 1 % per år och amorteringen var 1 174 186 kr.

Den totala lånestocken per 2013-12-31 var 113 934 146 Mkr (115,1 Mkr) och som tidigare är koncentrerad till två ovan nämnda lånegivare. Detta kommer att övervägas/omförhandlas vid

kommande nyupptagningar av lån.
 Andel rörliga lån är övervägande men styrelse har ansett det lämpligt med tanke på aktuellt ränteläge samt olika prognoser för ränteutvecklingen och det faktum att historiskt sett är rörliga lån det billigaste alternativet. Byggnadernas taxeringsvärde uppgick till 302,8 Mkr (308,4 Mkr). Taxeringsvärdet för mark var 102,5 Mkr (94,1 Mkr).

Lån:

2009: 104 023 566 kr (1781 kr/m² lägenhetsyta)
 2010: 114 021 523 kr (1953 kr/m² lägenhetsyta)
 2011: 116 278 581 kr (1991 kr/m² lägenhetsyta)
 2012: 115 108 332 kr (1971 kr/m² lägenhetsyta)
 2013: 113 394 146 kr (1951 kr/m² lägenhetsyta)

Ekonomiska nyckeltal

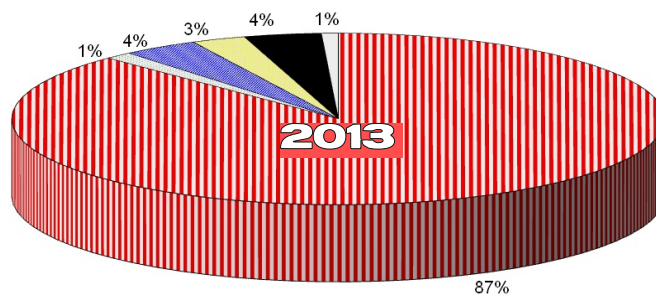
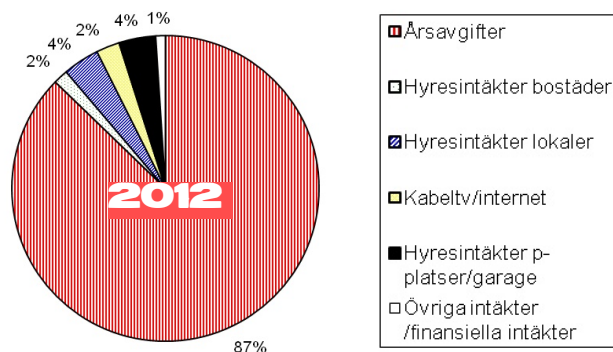
Likviditet = summa omsättningstillgångar/summa kortfristiga skulder. Bör överstiga 1 och är ett mått på hur föreningen klarar att betala kortfristiga lån och skulder.

2009 = 0,329
 2010 = 0,325
 2011 = 0,974
 2012 = 0,765
 2013 = 1,709

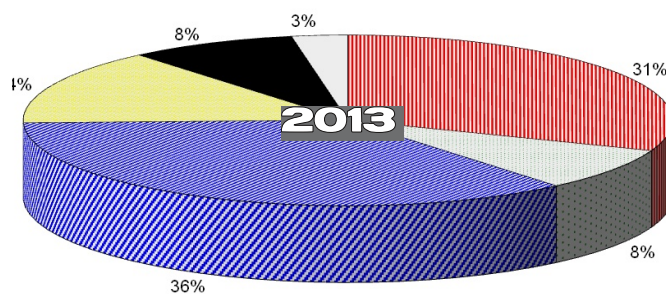
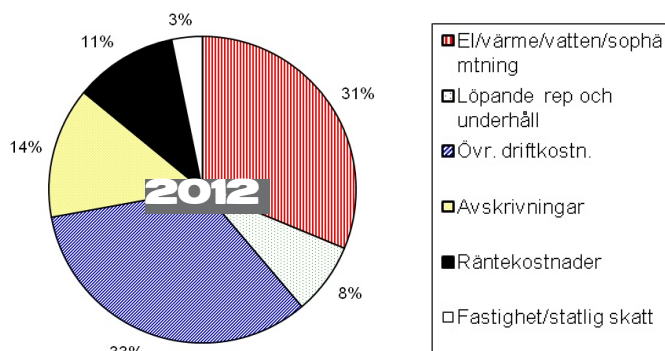
Soliditet = summa eget kapital/summa tillgångar. Är ett mått på hur föreningen mer långsiktigt klarar av sina ekonomiska åtaganden.

2009 = 30,45 %
 2010 = 30,95 %
 2011 = 32,38 %
 2012 = 32,25 %
 2013 = 34,08 %

Fördelningen av föreningens intäkter



Föreningens kostnader exklusive planerat underhåll



Planerad verksamhet 2014

Periodiskt underhåll hårdgjorda markytor Sveaborgsgatan och runt Särskolan

(Inklusive alla konsult- och besiktningssupdrag)
Fortsättning på förra årets satsning angående markytor Sveaborgsgatan. Vid vidare projektering har det bestämts att börja med upprustningen av lekplats vid Sveaborgsskolan samt baksidan Sveaborgsgatan. Budgetsumman borde minska med den proportion att uppdraget har minskat med Sveaborgsgatans framsida som flyttas till nästa år. Det har förekommit diskussion om att vid eventuell stamreovering skulle framsidan behövas ta i anspråk för utrustning och material.
Projektering utförs av: HSB Mark. Vem som ska utföra uppdraget är inte bestämt. Genomförande, i så fall, under maj-oktober.

Konsultutredningar

Utförs av: HSB Konsult. Stammar, fönster och Kasködaeket
Totalt offererat 1 541 000 kr = 1 926 250 kr inkl. moms. Faktureras löpande.

Periodiskt underhåll byte av fläktaggregat i hus nr 13

Nytt fläktaggregat för ca 350 000 kr = 437 500 kr inkl. moms
Utförs av: Stockholms Södra och Bravida.
Genomförande under sommaren.

Byte till Aptussystem i de resterande cykelrummen

Installation av brickläsare till 13 stycken cykelrum för 159 800 kr = 199 750 kr inkl. moms
Utförs av: Säkerhetsintegrering AB.
Genomförande under maj.

Budget

140 000

5 000 000

40 000

162 000

1 000 000

2 000 000

500 000

440 000

200 000

Rökluckor, byte av vajar

Uppskattad kostnad 3 450 kr/st. för 32 vajrar = 110 400 kr = 138 000 kr inkl. moms.

Byte genomförs i samband med OVK besiktning-lokaler.

Utförs av: Täby brandskyddsteknik AB

Målning av källargång till 52:an + 2 st. dörrar

Utförs av: NR Bygg för 27 000 kr = 33 750 kr inkl. moms

Arbetena avslutade

Brandlarm i Porkalafaret

Sektion 5 är klar sedan tidigare, sektion 1-4 genomförs för 129 000 kr = 161 250 kr inkl. moms.

Utförs av: Siemens AB.

Arbetena avslutade.

Ventiler

Entreprenör kontaktas för att få en uppskattad kostnad samt om och hur arbetena ska genomföras. Genomförs om det handlas upp under maj-september.

Byte av bommen Kaskögatan och Sveaborgsgatan

Byte till bom med Aptus brickläsare enligt stämmobeslut 2012 som efter många omständigheter inte hunnit genomföras ännu. På grund av den ständiga vandaliseringen har undersökningen och offert tagits på att ersätta bommen med pollare till ett pris av 236 505 kr = 295 631 kr inkl. moms. Styrelsen avvaktar Brandförsvarets utredning.

Utförs av: Smekab AB

Ev. tillkommer reovering av de gamla fest- och styrelselokalerna (Sibeliusingången 40 respektive 36) för försäljning som bostadsrätter om det inte visar sig att dessa lägenheter/lokaler behövs för annat ändamål.

Händelser utanför underhållsplanen

Det har tidigare i Porkalen skrivits om Förbifarten i vår närhet. Se bl.a. Porkalen nr 1 2010, nr 3 2011, nr 4 2011, nr 2 2012. Engagemanget har vandrat från tidigare styrelse till en oberoende grupp av våra medlemmar som bildades för att bemöta myndigheter och hålla våra medlemmar underrättade men efter vissa påtryckningar överlämnades problematiken till styrelsen. Kraven har varit olika under årens lopp, från att flytta trafikplatsen lägre norrut, sätta samman trafikplats Akalla och Häggvik, överdäcka utmynningen och inte minst skippa trafikplatsen Akalla helt och hållet. En eller två av styrelsemedlemmarna har följt upp processen från första början och närvarit på alla av Trafikverket anordnade fokusmöten. Nu har Trafikverket fastställt sin arbetsplan som är en avgörande milstolpe. Beslutet kunde överklagas fram till den 6 december 2013. Många aktiviteter pågår redan nu t.ex. geoteknisk undersökning, kraftledningens flytt, ledningsomläggningar och ombyggnader. Trafikverket mätte också buller i Akalla och

Häggvik under hösten. En kärnfråga för oss i Porkala har hela tiden varit att minska buller och se till att alla nödvändiga undersökningar görs. Nu har Trafikverket stämt träff med styrelse och erbjuder föreningen ca 650 st. fönster som vetter mot den framtida trafikplatsen Akalla, det handlar om utvalda fönster på Porkala- och Kaskögatan med utbytestart under hösten 2014.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Alla bostadsrättsföreningar med räkenskapsår som påbörjas 2014 kommer att omfattas av en ny normgivning för redovisning. Det innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisningen enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar, underhåll och eventuella underhållsfonder. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning för 2013 och budget för 2014.

Flerårsöversikt	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	45 878 630	45 973 941	44 028 228	43 299 033	40 745 977
Resultat före reservering	1 345 181	198 570	2 900 520	2 588 808	-2 547 837
Reservering yttre reparationsfond	11 736 000	11 623 000	6 996 000	6 996 240	6 996 240
Saldo yttre reparationsfond	18 890 397	14 847 165	10 440 889	7 648 042	8 714 779
Lån per kvm lghyta 61.343 kvm	1 857	1 876	1 895	1 859	1 696
Kassalikviditet (%)	171	77	97	33	33
Årsavgift bostäder kronor/kvm	698	698	684	670	632
Soliditet (%)	34	32	32	31	30
Årsavgiftsutveckling i %	0	2	2	6	0
Hyresutveckling i %	0	3	2	2	3
Kostnader för vattenskador	1 410 534	968 366	514 503	229 685	332 840

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

ansamlad förlust	-14 328 012
årets vinst	1 345 181
	-12 982 831
behandlas så att	
till yttre reparationsfond överföres	11 736 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-4 777 860
i ny räkning överföres	-19 940 971
	-12 982 831

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

Resultaträkning	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Föreningens intäkter	1	45 878 630	45 973 941
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-3 233 868	-2 894 765
Planerat underhåll	3	-4 777 860	-7 579 768
Driftskostnader	4	-25 206 331	-23 790 888
Förvaltnings- och externa kostnader	5	-1 498 496	-1 339 774
Personalkostnader	6	-870 566	-838 795
Avskrivningar	7	-5 721 807	-5 282 208
Resultat före finansiella poster		4 569 702	4 247 744
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	105 893	107 564
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-3 330 413	-4 156 738
Resultat efter finansiella poster		1 345 181	198 570
Resultat före skatt		1 345 181	198 570
Årets resultat		1 345 181	198 570

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2013-12-31	2012-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	10	141 660 258	146 303 132
Markanläggningar	11	27 077 435	28 138 568
Pågående om- och tillbyggnader	12	748 750	247 500
Maskiner och inventarier	13	53 400	71 200
		169 539 843	174 760 400
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	14	1 235	1 199
Summa anläggningstillgångar		169 541 078	174 761 599
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		17 524	8 771
Kundfordringar		115 125	1 876
Övriga fordringar	15	56 495	25 156
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	2 466 716	1 720 079
		2 655 860	1 755 882
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 191	8 169
14 Avräkningskonto ISS Facility Services AB		11 190 607	5 281 148
		11 195 798	5 289 317
Summa omsättningstillgångar		13 851 658	7 045 199
SUMMA TILLGÅNGAR		183 392 736	181 806 798

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		24 351 772	24 297 738
Upplåtelseavgifter	18	32 237 718	29 777 377
Yttre reparationsfond		18 890 397	14 847 165
		75 479 887	68 922 280
<i>Fritt eget kapital</i>			
Ansamlad förlust		-14 328 012	-10 483 350
Årets resultat		1 345 181	198 570
		-12 982 831	-10 284 780
Summa eget kapital		62 497 056	58 637 500
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	19	112 758 262	113 932 448
Mottagna depositioner		30 126	30 126
Summa långfristiga skulder		112 788 388	113 962 574
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		1 175 884	1 175 884
Leverantörsskulder		2 264 513	2 644 000
Skatteskulder		88 761	56 106
Övriga skulder	20	101 401	110 908
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	4 476 732	5 219 826
Summa kortfristiga skulder		8 107 291	9 206 724
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		183 392 736	181 806 798
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		131 278 000	131 278 000
		131 278 000	131 278 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		1 345 181	198 570
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	22	5 721 807	5 282 208
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		7 066 988	5 480 778
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-122 002	67 076
Förändring av kortfristiga fordringar		-777 977	270 659
Förändring av leverantörsskulder		-379 487	1 732 690
Förändring av kortfristiga skulder	23	-719 946	574 306
Kassaflöde från den löpande verksamheten		5 067 577	8 125 508
Investeringsverksamheten			
Materiella anläggningstillgångar	24	-501 250	-5 902 031
Finansiella anläggningstillgångar		-35	-121
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-501 285	-5 902 152
Finansieringsverksamheten			
Långfristiga skulder	25	-1 174 186	-1 170 249
Förändring eget kapital	26	2 514 375	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 340 189	-1 170 249
Årets kassaflöde		5 906 481	1 053 107
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början	27	5 289 317	4 236 211
Likvida medel vid årets slut		11 195 798	5 289 317

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 skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna. Fastigheten har åsatts värdeår 1977. För inkomståret 2013 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 210 (1 302) kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % 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 22 %.

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

	2013	2012
Hysesintäkter bostäder	703 068	737 418
Hysesintäkter lokaler	1 756 442	1 769 472
Hysesintäkter garage	686 560	685 424
Hysesintäkter p-platser	1 346 330	1 355 389
Hysesintäkter övriga objekt	89 882	92 170
Årsavgifter bostäder	40 252 843	40 204 331
Rabatter ./.	0	-1 486
Kabel-TV / Internet	1 236 570	1 135 250
Hysesbortfall ./.	-397 778	-291 435
Debiterade avgifter	43 800	43 800
Ersättningar och intäkter	160 903	196 236
Fakturerade kostnader	0	15 363
Övriga rörelseintäkter	10	32 009
	45 878 630	45 973 941

Not 2 Underhållskostnader

	2013	2012
Löpande reparationer bostäder	582 120	689 870
Löpande reparationer lokaler	419 636	114 821
18 Löpande reparationer gemensamma utrymmen	813 154	1 064 335
Rep tvättutrustning	199 007	177 083
Rep hissar	487 978	493 701
Rep huskropp utvändigt	448 046	262 763
Rep skadegörelse	283 927	58 803
Löpande reparationer installationer	0	33 390
	3 233 868	2 894 766

Not 3 Planerat underhåll

	2013	2012
PLU av VA/sanitet	0	1 442 143
PLU av gem utrymmen	165 827	121 079
PLU målning lamellhusen Kaskögatan	0	3 163 701
PLU av ventilation	233 750	0
PLU av hissar	0	5 585 862
PLU ljusarmaturer	0	360 000
Per uh ommåln k-planen höghus	205 223	2 492 845
Per UH 52:an	3 090 059	0
Konsultkostnader	152 556	0
PLU av tvättutrustning	883 570	0
PLU av markinv lekutrustning	46 875	0
Avgår aktiv underhållskostn	0	-5 585 862
	4 777 860	7 579 768

Not 4 Driftkostnader

	2013	2012
Markförvaltning	1 264 439	1 095 415
Fastighetsskötsel	690 463	202 426
Städning	1 065 572	1 055 131
Adm fastighetsförvaltning	1 032 075	956 329
Besiktning	194 409	69 600
Obligatorisk ventilationskontroll	0	575 985
Bevakning	722 428	361 938
Fastighetsel	1 611 380	1 563 059
Uppvärmning	7 769 570	7 606 257
Vatten	1 380 852	1 251 928
Sophämtning	972 256	903 798
Container/grovsopor	548 594	637 850
Fastighetsförsäkring	622 182	620 248
Självrisk/reparation försäkringsskador	1 429 134	968 366
Tomträttsavgälder	2 823 634	2 823 358
Kabel-TV	515 237	500 468
Internet	1 235 844	1 132 607
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	1 110 980	1 236 285
Övriga driftkostnader	94 082	109 793
Hyra av inventarier o verktyg	123 201	120 046
	25 206 332	23 790 887

Not 5 Förvaltnings- och externa kostnader

	2013	2012
Administration, kontor och övrigt	315 759	238 248
Arvode internrevisor	18 000	18 000
Styrelse- och mötesarvoden	250 000	250 000
Revisionsarvode	45 000	45 000
Ekonomiförvaltning ISS	514 333	590 553
Mäklararvoden	152 275	9 900
Serviceavg till branschorg	203 129	186 073
	1 498 496	1 339 774

Not 6 Personalkostnader

	2013	2012
Sociala avgifter	248 079	220 633
Övriga personalkostnader	72 201	84 379
Arbetsmarknadsförsäkringar	40 722	39 404
Löneskatt	9 146	8 597
Extra ersättning för arbete styrelse m m	71 371	7 000
Lön Kontorsanställda	450 747	478 781
Förändring av semesterlönesk	-21 699	0
	870 567	838 794

Föreningen har under året haft 2 st deltidanställda.

Not 7 Avskrivningar

	2013	2012
Byggnad annuitetsfaktor 6%	3 014 682	2 844 040
Inventarier/verktyg enligt 3-årig plan	17 800	28 136
Tvättstugerenovering enligt 20-årig plan 5/20	243 000	243 000
Ombyggnad daghem 120 500/40 år ca 15.5/40	120 500	120 500
Låssystem 5/10 år	179 300	179 300
Hissrenovering 5/20	201 750	201 750
Hissrenovering 2011 3/20 år	273 699	273 699
Hissrenovering 2012 1/20	279 293	
Gårdsrenovering 4/30 år	512 033	512 033
Hissrenovering etapp II 4/20 år	330 650	330 650
Gårdsrenovering etapp II 4/30 år	549 100	549 100
	5 721 807	5 282 208

20

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2013	2012
Ränteintäkter	105 590	106 953
Överskatteränta ej skattepliktig	303	611
	105 893	107 564

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2013	2012
Räntekostnader	3 328 614	4 155 838
Övriga skuldrelaterade poster	1 799	900
	3 330 413	4 156 738

Not 10 Byggnader

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	187 173 850	181 587 988
Om-och tillbyggnader	0	5 585 862
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	187 173 850	187 173 850
Ingående avskrivningar enligt plan	-40 870 718	-36 677 779
Årets avskrivningar enligt plan	-4 642 874	-4 192 939
Utgående ackumulerade avskrivningar	-45 513 592	-40 870 718
Utgående redovisat värde	141 660 258	146 303 132
Taxeringsvärden byggnader	302 811 000	308 415 000
Taxeringsvärden mark	102 504 000	94 074 000
	405 315 000	402 489 000

Föreningen innehar tomträtten till samt äger och förvaltar samtliga byggnader på fastigheterna Porkala 1,3-5 och 7-14 inom stadsdelen Akalla i Kista församling i Stockholms Kommun.

I utgående bokfört värde ingår byggnad 115 877 305(118 891 987) kronor, ombyggnad daghem 2 965 342(3 085 842) kronor samt tvättstugerenovering 3 645 000(3 888 000) kronor . Låssystem 896 500(1 075 800) och hissrenovering I 3 026 250(3 228 000) kronor , hissrenovering II 5 290 400(5 621 050) kronor, hissrenovering 2011 4 652 892(4 926 591) kronor samt hissrenovering 2012 5 306 569(5 585 862) kronor

21

Not 11 Markanläggningar

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	33 415 275	33 415 275
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 415 275	33 415 275
Ingående avskrivningar	-5 276 707	-4 215 574
Årets avskrivningar	-1 061 133	-1 061 133
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 337 840	-5 276 707
Utgående redovisat värde	27 077 435	28 138 568

Not 12 Pågående ombyggnationer

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående nedlagda kostnader	247 500	20 331
Årets nedlagda konsultkostnader	0	247 500
Omklassificeringar	-247 500	-20 331
Stammar-våtrum och fönster	556 250	0
Markytor Sveaborgsgatan	192 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	748 750	247 500
Utgående redovisat värde	748 750	247 500

Konsultkostnader gällande fönster och stambyte har påbörjats under 2012.

Projekteringskostnaden 2011 med 20 331 kronor har omklassificerats till besiktningskostnader 2012.

Projektkostnaden 2012 med 247 500 kronor har omklassificerats till stammar- våtrumsprojektet.

Not 13 Maskiner, inventarier och andra tekniska anläggningar

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 498 382	5 409 382
Inköp		89 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 498 382	5 498 382
Ingående avskrivningar	-5 427 182	-5 399 046
Årets avskrivningar	-17 800	-28 136
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 444 982	-5 427 182
Utgående redovisat värde	53 400	71 200

I restvärdet ingår en kopiator med 53 400 (71 200).

Not 14 Värdepapper och andelar

	2013-12-31	2012-12-31
HSB och Fonus	1 235	1 199
	1 235	1 199

22 Not 15 Övriga fordringar

	2013-12-31	2012-12-31
Andra kortfristiga fordringar	51 586	4 651
Avräkning skattekonto	4 909	20 505
Vidarefakturering	0	0
	56 495	25 156

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetalda försäkring	840 793	0
Förutbetalda kabel-tv	131 604	128 781
Förutbetalda vattenavgift	10 592	63 553
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	49 121	288 833
Förutbetalda tomträttsavgäld	705 924	705 823
Förutbetalda bredbandsavgift	308 625	308 625
Förutbetalda sopsugsavgift	224 464	224 464
Förutbetalda HSB förvaltning	195 592	
	2 466 715	1 720 079

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	29 898 527	14 847 165	-10 483 349	198 570
Ökning av insatskapital	54 034				
Ökning av upplåtelseavgift		2 460 341			
Disposition av föregående års resultat:			4 043 232	-3 844 662	-198 570
Årets resultat					1 345 181
Belopp vid årets utgång	24 351 772	32 358 868	18 890 397	-14 328 011	1 345 181

Not 18 Upplåtelseavgifter

	2013-12-31	2012-12-31
Upplåtelseavgifter	32 358 868	29 898 527
Avgår försäljningskostnader	-121 150	-121 150
	32 237 718	29 777 377

Not 19 Fastighetslån

	2013-12-31	2012-12-31
Långgivare - räntesats - ränteändring		
Stadshypotek -2,58%- rörligt	5 438 594	5 493 812
Stadshypotek -2,58% - rörligt	1 685 307	1 702 417
Stadshypotek -2,58%- rörligt	2 574 266	2 600 402
Stadshypotek - 2,58% - rörligt	12 281 078	12 406 078
Stadshypotek -2,58% - rörligt	6 846 680	6 916 194
Stadshypotek - 2,58% - rörligt	9 787 969	9 887 593
Stadshypotek - 3,64% - 2014-04-30	13 278 862	13 413 674
Stadshypotek - 2,75% - rörligt	1 871 500	1 890 500
Stadshypotek - 2,74% - rörligt	735 934	743 406
Stadshypotek - 2,74% - rörligt	885 666	894 658
Stadshypotek - 2,74% - rörligt	795 834	803 914
Stadshypotek - 2,74% - rörligt	744 488	752 048
Stadshypotek - 2,74% - rörligt	847 303	855 907
Stadshypotek - 2,58% - rörligt	4 718 882	4 766 910
Swedbank hypotek AB -2,665% - rörligt	9 034 592	9 127 596
Swedbank hypotek AB -2,495% - rörligt	7 721 692	7 801 296
Swedbank hypotek AB - 2,495% - rörligt	12 351 919	12 490 199
Swedbank hypotek AB -2,668% -rörlig	8 754 245	8 843 345
Swedbank hypotek AB -2,495% -rörligt	5 805 188	5 865 188
Stadshypotek - 2,73% - rörlig	4 826 533	4 875 657
Stadshypotek -2,62% rörligt	2 947 614	2 977 538
Avgår kortfristig del ./.	-1 175 884	-1 175 884
	112 758 262	113 932 448

Not 20 Övriga skulder

	2013-12-31	2012-12-31
Avr lagstadgade sociala avg	52 353	58 012
Källskatter	49 048	52 896
	101 401	110 908

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna löner och arvoden	10 449	32 148
Upplupna sociala avgifter	12 430	8 597
Uppl räntekostnader externt	224 604	252 565
Förskottsbetalda hyror/avg	2 465 176	2 397 366
Upplupna uppvärmningskostnader	1 030 514	1 319 676
Upplupna elavgifter	147 354	155 352
Upplupna renhållningsavgifter	51 437	38 606
Upplupna reparationer och underhåll	319 325	513 511
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	108 475	304 064
Beräknat arvode för revision	50 000	50 000
Uppl driftskostnader	56 968	147 941
	4 476 732	5 219 826

Not 22 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2013-12-31	2012-12-31
Avskrivningar	5 721 807	5 282 208
	5 721 807	5 282 208

Not 23 Förändring av kortfristiga skulder

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

24

Not 24 Anläggningar

	2013-12-31	2012-12-31
Kopiator		89 000
Hissrenovering 2012		5 565 531
Hissrenovering 2011		0
Pågående om- och tillbyggnader	0	0
Pågående konsultarvoden	0	247 500
Markytor Sveaborgsgatan	192 500	0
Stammar-våtrum, och fönster	556 250	0
Omklassificering pågående konsultarvode	-247 500	
	501 250	5 902 031

Not 25 Upptagna lån

	2013-12-31	2012-12-31
Upptagna lån	0	0
Amortering av lån	-1 174 186	-1 170 249
Mottagna depositioner	0	0
Återbetalda depositions	0	0
	-1 174 186	-1 170 249

Not 26 Förändring eget kapital

	2013-12-31	2012-12-31
Upplåtelseavgift	2 460 341	0
Inbetalda insatser	54 034	0
	2 514 375	0

Not 27 Likvida medel

	2013-12-31	2012-12-31
Likvida medel		
Kassa och bank	5 191	8 169
Avräkning klientmedel ISS Facility Services AB	11 190 607	5 281 148
	11 195 798	5 289 317

Kista 2014-04-17

Lars-Åke H Hedberg

Bela Johansson

Mats Björndahl

Dariush Adineh

Fatemeh Järnlström

Ebrahim Mottaghi

Fred Åkesson
HSB Representant

Göran Lindgren

Jari Juntunen

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28/5 2014. De avviker från standardutformningen

Jörgen Götehed

Sigurd Eliasson
Av föreningen vald revisor

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 2013.

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 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 2013.

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

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 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.

Anmärkning

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag notera att § 36 i föreningens stadgar anger att respektive bostadsrättshavare ansvarar för armaturer för vatten i lägenheten. Granskningen och information jag tagit del av visar att föreningen bekostar utbyte av armaturer i lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt, vilket alltså strider mot föreningens stadgar.

Övriga upplysningar

Min medrevisor har valt att lämna en egen revisionsberättelse.

Stockholm den 28 maj 2014

Jörgen Götehed
BoRevision

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 2013.

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 2013 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 FAR 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 2013.

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 informera om att vi under året erhållit en anmälan, gällande avvikelser, från ett antal föreningsmedlemmar. Efter en nogsam genomgång av denna anmälan är vår samlade bedömning följande:

1. Styrelsen har bekostat utbytet av vattenarmaturer till föreningsmedlemmarna. Detta trots att alltsedan stadgebytet 2008 såväl underhåll som reparationer av vattenarmaturer åligger den enskilde föreningsmedlemmen. Det inträffade bryter alltså mot den stadgeenliga ansvarsfördelningen (ref: Brf Porkalans stadgar §36).
2. Styrelsen bekräftar det inträffade via ett infoblad uppsatt på föreningens anslagstavlor v.1347 och meddelar att de har beslutat att de framgent skall upphöra med aktuellt stadgebrott.
3. Såväl styrelse som föreningens övriga medlemmar har skyldighet att följa föreningens stadgar. Styrelsen har alltså ingen rätt att, som nu skett, besluta om enskilda avsteg från stadgarna. Det bör även noteras att ett liknande avsteg inträffade 2010 och informerades om i förra årets revisionsberättelse (ref: Porkalen 2012 nr2 s.28).
4. Vikten av att föreningens stadgar följs framgår även av det enligt gällande lag (ref: Bostadsrättslagen [SFS 1991:614] kap 8 § 13) åligger oss revisorer att skriva in en anmärkning i revisionsberättelsen om ett stadgebrott har kunnat påvisas vid revisionen.

Stockholm den 28 maj 2014

.....
Sigurd Eliasson
Av föreningen vald revisor

Valberedningens förslag

Valberedningens förslag inför valet av brf Porkalas styrelse vid årsmötet i juni 2014

En valberedning arbetar helt och hållet på uppdrag av föreningsstämman och har till uppgift att föreslå lämpliga kandidater till förtroendeuppdragen i brf:s styrelse för ett/två år framåt.

Förslag till revisorer. Samt arvoden.

Vi har tillämpat råden vi fick från materialet och under kvällskursen vi var med på hösten 2013.

Vårt mål har varit att bidra till en så kunnig, kompetent och samstämmig styrelse som möjligt. Önskemålet om yngre medlemmar till styrelsen har vi lyckats med.

Vi har sökt förstärkningar i riktning med föreningens bästa i enlighet med hela styrelsens önskemål.

Valberedningen vill nominera följande:

Styrelseledamöter

Göran Lindgren	omval 2 år
Fatemeh Järström	omval 2 år
Jari Juntunen	nyval 2 år
Dennis Trenda	nyval 2 år
Darius Adineh	omval 1 år
Mats Björndahl	omval 1 år

Lars-Åke Hedberg	kvar 1 år
Bela Johansson	kvar 1 år

Suppleanter på ett år

Christian Skontorp	suppleant nr 1
Anne Hafes	suppleant nr 2

Revisor

Sigurd Eliasson	omval 1 år
-----------------	------------

Revisorsuppleant

Bo Nylander	omval 1 år
-------------	------------

Arvode till styrelse

oförändrat d.v.s. 250 000 kr/år som huvudarvode och extraarvode max 100 000 kr/år i förlorad arbetsinkomst efter förhandsbeslut av styrelsen.

Arvode till revisorerna 20 000 kr/år

Akalla den 30 maj 2014

Katja Jalovaara (sammanställande) Kristina Bah och Inger Sareld

Fullmakt

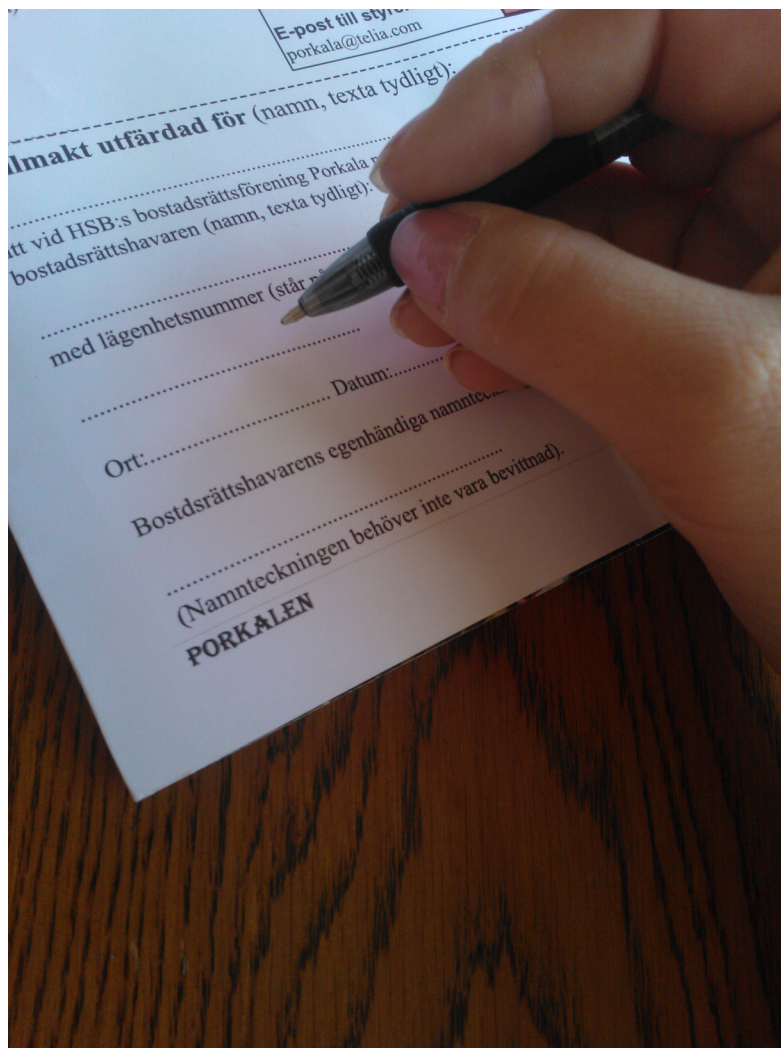
Varje medlem har en röst. Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans. Om en medlem äger fler bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst. Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan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

Ombud får bara företräda en medlem.

30

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

(Klipp ur fullmakten eller kopiera och ta med)



Fullmakt utfärdad för (namn, texta tydligt):

.....
att vid HSB:s bostadsrättsförening Porkala nr 249 i Stockholm årsstämma den/.. 2014 företräda bostadsrättshavaren (namn, texta tydligt):

.....
med lägenhetsnummer (tre siffror, står på dörren och avgifts-avin):

.....

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

Bostadsrättshavarens egenhändiga *namnteckning*:

.....

(Namnteckningen behöver inte vara bevitnad).



VIKTIGA TELEFONNUMMER

Föreningskontoret Sibeliusgången 34 E-plan	08-750 66 30	Nyckelhantering, överlåtelser, pantärenden, kontrakt, hyreslokaler, garage, P-platser m.m.
Fax:	08-751 57 71	
E-post:		porkala@telia.com
Öppettider: Mån-Fre 07:00-10:00 Tis-Tors 15:00-17:00 Mån (udda veckor) 19:00-20:00* * bemannad av styrelsemedlem		Telefontid: Mån-Fre 07:00-12:00 övrig tid : telefonsvarare
Felanmälan fastighet: Primär (ej hiss, se nedan)	08-12 00 27 08	Felanmälan vardagar 08:00-16:00 E-post: felanmalan@primar.se Hemsida: www.primar.se <i>Klicka på fliken "Felanmälan" och välj "Hyresgäst". Felanmälan genom e-post/hemsida tillgänglig dygnet runt</i>
Akuta fel Primär fastighetsjour	010-470 53 81	vardagar 16:00-08:00 samt helger Obs! Om utryckningen ej bedöms som akut, måste den boende själv betala för den
Förvaltare: HSB Servicecenter	010-442 11 00	Telefontid 08:00-16:30
ISS Facility Services AB	018-66 01 60	Frågor om hyror och avgifter
Felanmälan garageport	08-618 01 80	Kone AB
Felanmälan hiss	08-21 33 00	Hissgruppen AB
Länsparkeringsbevakning AB	08-735 60 20	Parkeringsbevakning på föreningens mark
Securitas	070-644 36 15	Övriga bevaknings- och störningsfrågor

31



Vägbeskrivningen som ett bildspel från Akalla torget till Akalla by

Text och bilder: Jari Juntunen



Börja på Akalla torget
brevid ICA och gå framåt
genom "skogen".



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 uppforsbacken...



...och fortsätt mellan dem
röda byggnaderna.



Nu är du framme!

Vi ses väl där?!