

Styrelsen för HSB Brf Porkala nr 249 i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål och att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2012-01-24.

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 Spånga- Kista församling i Stockholms Kommun.

Föreningen äger 18 bostadshus innehållande 823 lägenheter och 22 lokaler, varav 6 lägenheter och 22 lokaler är hyresrätter. Total lägenhetsyta om 58 393 m² och en total lokal/förrådsyta om 2 045 m².

Föreningen är andelsägare i Samfällighetsföreningen för sopsug i Husby-Akalla.

Fastigheten har åsatts värdeår 1977

För inkomståret 2020 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 429 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 21,4 %.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 86 370 465 (86 370 465) kronor.

Fastigheterna har varit fullvärdeförsäkrade i Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen och skadedjursförsäkring.

HSB Brf Porkala nr 249 i Stockholm
Org.nr 716417-7987

Styrelsen har sedan stämman 2020-06-30 bestått av :

Ordinarie Göran Lindgren
Arne Eriksson
Erik Hickman
Bela Johansson
John Johansson
Jari Juntunen
Fatemeh Järlström
Kazem Norouzian

Suppleanter Kerstin Strömberg

På ordinarie föreningsstämma avgick Kristina Bah som ordinarie ledamot.

Revisorer

Ordinarie	Maria Johanson	Grant Thornton AB
	Martin Boström	Föreningsvald revisor

Suppleant Grant Thornton AB

Valberedning

Gabriel Velarde	Sammanställande
Linda Juntunen	
Henrik Gustafsson Sadath	

Styrelsen har under året haft 17 st protokollförda sammanträden.
Administrativ fastighetsförvaltare har varit Adex Fastighetsutveckling AB.
Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckning ingår, har utförts av Simpleko AB.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av Primär fastighetsförvaltning AB.
Markskötseln har ombesörjts av SVEFAB AB samt städningen har utförts av Tarjas AB.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan.

Energideklaration kommer att upprättas inom kort.
OVK besiktning har skett 2019 (intervall beroende på vilken typ av ventilation fastigheten har).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 5 367 784 kronor.
Underhåll enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 3 191 645 kronor,
varav 3 191 645 kronor föreslås belasta den yttre reparationsfonden.

Hela verksamhetsåret 2020 präglades av coronapandemin. Föreningen har dock försökt göra det bästa av situationen. Styrelsen bestämde sig tidigt för att agera proaktivt och genomförde ett flertal åtgärder för att motverka smittspridning:

5 mars – desinficering börjar utföras veckovis av föreningens gemensamma utrymmen. 10 mars – föreningslokalen stängs temporärt.

11 mars – föreningen övergår till digitala möten.

12 mars – föreningskontoret stängs för besök, men ger fortsatt service via telefon och e-post. 12 mars – fönsterunderhållet och alla icke akuta besök i hemmen pausas.

2 april – rekommendationer om restriktiv användning av föreningens gym införs.

8 april – användningen av hissarna regleras: endast två personer får samtidigt använda hissen. 8 april – bastun stängs tills vidare.

De flesta av våra näringsidkare har, trots pandemins effekter, kunnat fullfölja sina betalningar till föreningen. Endast ett fåtal av dem har hört av sig angående möjligheten att få hyreslättnader med anledning av sjunkande intäkter under pandemin. Vi har dock mötts av förståelse för att avgiften och hyrorna är de intäkter utan vilka föreningen omöjligen kan betala sina löpande räkningar och finansiera den fortsatta förvaltningen.

Stambytet

Styrelsen har sedan förprojekteringen startades av AFRY undersökt och planerat för den ekonomiska konsekvensen av stambytet. Vi har varit i kontakt med ett flertal mäklare, och vi har också konsulterat advokater samt ett antal branschorganisationer för bostadsrättsföreningar, däribland Bostadsrätterna, Fastighetsägarna i Stockholm och AllaBrf. Beskedet från mäklarna var att en höjd avgift resulterar i sänkt försäljningspris. Styrelsen avser därför att inte höja avgiften i samband med stambytet.

Föreningen har bra ekonomi och låg upplåning, varför vi kan finansiera hela stambytet via banklån.

Styrelsen undersökte också medlemmarnas egna del av våtrumsrenoveringen skulle finansieras.

Inledningsvis övervägdes en modell, där medlemmarna avbetalar sina egna kostnader. För den som så önskade skulle det också vara möjligt att betala hela kostnaden som engångsavgift, t.ex. genom att ta lån hos sin bank och därmed kunna utnyttja skatteavdraget, vilket föreningen inte kan göra. Många skulle också kunna reglera hela skulden vid en överlåtelse.

Vår advokatbyrå kom dock fram till att detta strider mot bostadsrättslagen, eftersom föreningen inte kan ta extra avgifter från medlemmarna. Vi rekommenderades därför att inte genomföra delfinansieringen av stambytet på nämnda sätt.

Efter ytterligare utredning och avstämning med advokatbyrån, valde styrelsen en finansieringsmodell som innebär att hela stambytet och delar av våtrumsrenoveringen finansieras via banklån.

Grundstandarden reducerades därvid till ”sedvanlig standard”, vilket innebär att extra utrustning och finare material bekostas direkt av medlemmen i samråd med entreprenören.

Styrelsen arbetade även intensivt med förfrågningsunderlaget. Vi vände oss även till en entreprenadjurist då vi upplevt att AFRY inte hörsammat styrelsens önskemål samt forcerat fram både beslut och genomförande. Vid utgången av 2020 fanns det fler än hundra medlemmar som inte hade lämnat sitt medgivande för stambytet, och inga beslut från Hyresnämnden hade då rapporterats.

Med anledning av pandemins konsekvenser för stambytesprojektets genomförande uppmanades medlemmarna vid 2020 års stämma att vägleda styrelsen avseende lämplig start för stambytet. Det alternativ flertalet föredrog var att skjuta upp starten med 1–2 år och istället genomföra stambytet på kortare tid, t.ex. genom att anlita två entreprenörer eller byta stammarna från två håll och därmed erhålla samma resultat som vid tidigare start och projekttid på fem år.

Andra underhållsprojekt

Under 2020 har planerats att förse underhållscentralerna med ett nytt styr- och övervakningssystem. Arbetena startade under augusti månad och kommer att slutföras under 2021.

Vi har förbättrat taksäkerheten inför tätningen av balkongerna, och dessa arbeten är nu avslutade.

Föreningen har återupptagit konsultrådgivning om återställandet av både den brända delen och totalrenoveringen av Kasködaeket och övervägde att lämna uthyrningen till ett annat parkeringsbolag. Inga beslut fattades och inga åtgärder verkställdes. Ärendet fortsätter.

Övriga händelser och iakttagelser

Per den 1 maj sa vi upp avtalet med dåvarande vår markentreprenör, Svefab, vars tjänster vi inte var helt nöjda med. Som ny markentreprenör anlätades BEAB.

Under våren installerade Nomor fler betonglådor för att fänga råttor sedan det visat sig att merparten av dem överlevt den milda vintern.

Informationsinsatserna har varit relativt omfattande under året. Aktuell information till såväl befintliga som nyinflyttade medlemmar har kommunicerats via webben och föreningens medlemstidning. Det förutses och krävs att alla medlemmar håller sig informerade om vad som är viktigt att veta om föreningen respektive den egna bostaden samt om vilka regler och policys som gäller i föreningen.

Föreningskontoret kontrollerar löpande medlemmarnas mantalsskrivning och hittade under året 109 oklara fall som överlämnades till jurist för handläggning. I syfte att komma till rätta med detta problem har föreningen bl.a. publicerat information från Folkbokföringen om risken att någon annan kan skriva sig på våra adresser.

Under det gångna året har inga större projekt och underhållsarbeten avslutats, och de som initierats har ännu ej medfört särskilt stora kostnader. Avgifterna har därför kunnat behållas på oförändrad nivå.

Medlemsinformation

Under perioden har 79 st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 15 st andrahandsupplåtelser.

Styrelsens policy för andrahandsupplåtelser är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse. (Ref: Bostadsrättslagen 7 kap 10§).

Föreningen hade vid årets slut 1 037 (1 027) medlemmar.

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2020.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en överlåtelseavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2021=1 190 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2021= 476 kronor) vid varje pantsättning.

HSB Brf Porkala nr 249 i Stockholm
Org.nr 716417-7987

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	46 890	47 226	47 300	47 170	46 926
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 865	5 266	-34 155	-10 182	1 147
Soliditet (%)	42,12	41,11	25,46	41,89	44,86
Kassalikviditet (%)	149,14	111,77	95,60	157,51	225,62
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	11 615	11 615	12 360	12 360	11 736
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	66 481	55 472	43 857	47 978	41 945
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	720	720	720	720	720
Lån kronor per/kvm total yta (61 343kvm)	1 832	1 864	1 732	1 435	1 458
Årsavgiftsutveckling i %	0	0	0	0	0
Hysesutveckling i %	0	0	1	1	1

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	24 512 078	41 253 037	55 471 613	-38 793 735	5 266 050
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				5 266 050	-5 266 050
Reservering fond för yttre underhåll			11 615 000	-11 615 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-605 961	605 961	
Balanseras i ny räkning					
Årets resultat					1 865 080
Belopp vid årets utgång	24 512 078	41 253 037	66 480 652	-44 536 724	1 865 080

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-44 536 724
årets vinst	1 865 080
	-42 671 644

behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	5 000 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-3 191 645
i ny räkning överföres	-44 479 999
	-42 671 644

Föreningens balanserade underskott beror bla på:

fönsterrenovering år 2017 7 662 683 kronor

fönsterrenovering år 2018 37 908 460 kronor

vilka har kostnadsförts i boksluten för respektive verksamhetsår.

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		46 889 987	47 225 655
Övriga rörelseintäkter		874 092	453 088
Summa rörelseintäkter		47 764 079	47 678 743
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-34 929 219	-31 772 147
Övriga externa kostnader	5	-3 406 428	-3 305 158
Personalkostnader	6	-1 098 032	-1 330 349
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 376 022	-5 168 084
Summa rörelsekostnader		-44 809 702	-41 575 738
Rörelseresultat		2 954 377	6 103 005
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 782	155 481
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 100 079	-992 436
Summa finansiella poster		-1 089 297	-836 955
Resultat efter finansiella poster		1 865 080	5 266 050
Resultat före skatt		1 865 080	5 266 050
Årets resultat		1 865 080	5 266 050

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	190 946 338	192 029 836
Inventarier, verktyg och installationer	8	122 797	163 729
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	2 778 996	6 379 282
Summa materiella anläggningstillgångar		193 848 131	198 572 847
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		193 848 631	198 573 347
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		675 318	181 327
Övriga fordringar	11	87 705	12 459 186
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	2 454 282	1 985 946
Summa kortfristiga fordringar		3 217 305	14 626 459
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		15 576 266	128 456
Summa kassa och bank		15 576 266	128 456
Summa omsättningstillgångar		18 793 571	14 754 915
SUMMA TILLGÅNGAR		212 642 202	213 328 262

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		65 765 115	65 765 115
Yttre reparationsfond		66 480 652	55 471 613
Summa bundet eget kapital		132 245 767	121 236 728
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-44 536 724	-38 793 735
Årets resultat		1 865 080	5 266 050
Summa ansamlad förlust		-42 671 644	-33 527 685
Summa eget kapital		89 574 123	87 709 043
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13, 14	110 449 253	112 400 229
Övriga skulder		17 300	17 300
Summa långfristiga skulder		110 466 553	112 417 529
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	1 950 976	1 950 976
Leverantörsskulder		4 344 184	5 173 663
Skatteskulder		149 733	116 362
Övriga skulder	15	313 698	70 955
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	5 842 935	5 889 734
Summa kortfristiga skulder		12 601 526	13 201 690
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		212 642 202	213 328 262

Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		2 954 377	6 103 005
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		5 376 022	5 168 084
Erhållen ränta		10 782	155 481
Erlagd ränta		-1 100 554	-990 140
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		7 240 627	10 436 430
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-968 164	-563 556
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-599 689	-3 359 084
Kassaflöde från den löpande verksamheten		5 672 774	6 513 791
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-651 306	-17 729 575
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-651 306	-17 729 575
Finansieringsverksamheten			
Nyupptagna lån		0	10 000 000
Amortering av fastighetslån		-1 950 976	-1 917 640
Inbetalda insatser		0	1 590 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 950 976	9 672 360
Årets kassaflöde		3 070 492	-1 543 424
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		12 540 719	14 084 143
Likvida medel vid årets slut	17	15 611 212	12 540 719

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning, K3. Vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Följande redovisningsprinciper har ändrats. Fastigheten är uppdelad i komponenter.

Av föreningens lån förfaller 114 351 tkr till omförhandling under 2020. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet. Föreningen väljer därför att redovisa lånet som långfristig skuld.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och löpande underhåll redovisas som kostnader.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader - Stomme och grund	109 år
Stammar, värme	15 år
Fasader	26 år
Fönster	40 år
Yttertak	23 år
Ventilation, rödrugning/kanaler	30 år
Hissrenovering 2011	20 år
Hissrenovering 2012 (-13)	12 år
Hissrenovering 2018	20 år
Tvättstugor	10 år
Daghem	20 år
Fönster	40 år
Markanläggningar	20-30 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2020	2019
Hysesintäkter bostäder	297 540	326 384
Hysesintäkter lokaler	1 841 951	1 859 364
Hysesintäkter garage och p-platser	2 539 981	2 538 403
Hysesintäkter övriga	111 324	112 298
Årsavgifter bostäder	41 823 100	41 795 376
Kabel-TV / Internet	745 839	745 114
Hysesbortfall ./.	-518 748	-205 921
Debiterade avgifter	49 000	54 637
Övriga ersättningar och intäkter	110 015	136 653
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	148 705	0
Erhållna bidrag	0	50 000
Försäkringsersättningar	373 763	209 745
Vidarefakturerering externt momspliktigt	0	4 750
Vidarefakturerering externt ej momspliktigt	241 609	51 940
	47 764 079	47 678 743

Not 3 Underhållskostnader

	2020	2019
Löpande reparationer	5 367 784	5 206 147
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	3 191 645	605 961
	8 559 429	5 812 108

Not 4 Driftkostnader

	2020	2019
Markförvaltning	1 427 092	1 090 908
Fastighetsskötsel	709 125	766 928
Städning	1 755 033	1 117 406
Administrativ fastighetsförvaltning	985 126	1 152 340
Obligatorisk ventilationskontroll	0	29 250
Bevakning	921 545	672 584
Besiktning	333 009	293 027
Fastighetsel	1 765 135	1 564 942
Uppvärmning	6 808 663	7 299 417
Vatten	1 835 244	1 740 590
Sophämtning	1 585 252	1 590 229
Container/grovsopor	730 534	738 905
Fastighetsförsäkring	718 456	701 250
Självrisk/reparation försäkringsskador	1 307 285	1 639 523
Tomträttsavgälder	3 314 478	3 315 482
Kabel-TV	166 217	221 570
Internet	681 579	742 468
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	1 326 017	1 283 221
	26 369 790	25 960 040

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2020	2019
Administration, kontor och övrigt	512 281	484 790
Revisionsarvode	52 500	50 000
Revisionsarvoden internrevisor	20 000	20 000
Förvaltningsarvode	520 060	519 391
Konsultkostnader kontor	1 979 396	1 384 586
Övriga externa tjänster/kostnader	220 989	314 744
Övriga förbrukningsinventarier/material	101 202	382 817
Hyra av inventarier och verktyg	0	148 830
	3 406 428	3 305 158

Not 6 Personalkostnader

Medelantalet anställda har varit 2 (fg år 2) stycken.

	2020	2019
Styrelsearvode	467 500	374 995
Lön övriga	89 078	146 563
Semesterersättning kollektivanställda samt förändring semlöneskuld/soc avg	1 168	36 395
Ombudsarvode	335 124	449 244
Sociala avgifter, särskild löneskatt	196 766	267 378
Utbildning	0	6 162
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	200	200
Personalrepresentation, ej avdragsgill	8 197	49 411
	1 098 033	1 330 348

Not 7 Byggnader

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	238 084 919	187 173 850
Fönster renovering		49 258 752
Hiss renovering	4 251 592	1 652 317
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	33 415 275	33 415 275
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	275 751 786	271 500 194
Ingående avskrivningar	-79 470 358	-74 347 847
Årets avskrivningar	-5 335 090	-5 122 511
Utgående ackumulerade avskrivningar	-84 805 448	-79 470 358
Utgående redovisat värde	190 946 338	192 029 836
Taxeringsvärden byggnader	488 457 000	488 457 000
Taxeringsvärden mark	155 338 000	155 338 000
	643 795 000	643 795 000

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.

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 746 225	5 746 225
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 746 225	5 746 225
Ingående avskrivningar	-5 582 496	-5 536 923
Årets avskrivningar	-40 932	-45 573
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 623 428	-5 582 496
Utgående redovisat värde	122 797	163 729

I restvärdet ingår kopiator 52 207 (69 609) kronor, server 23 310 (31 080) kronor samt inredning till kontor 47 280 (63 040) kronor.

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Stamreovering	2 778 996	2 127 690
Hissreovering	0	4 251 592
	2 778 996	6 379 282

Not 10 Aktier och andelar, långfristiga innehav

	2018-12-31	2017-12-31
Namn		
HSB	500	500
	500	500

Not 11 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkning skattekonto	52 760	46 923
Avräkningskonto Simpleko AB	34 945	12 412 263
	87 705	12 459 186

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	742 228	718 456
Förutbetald tomträttsavgäld	827 775	751 950
Förutbetald sopsugsavgift	394 366	394 366
Förutbetald kabel-TV	37 412	55 419
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	452 501	65 755
	2 454 282	1 985 946

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank hypotek AB	0,741	rörligt 90-dagar	8 383 564	8 476 568
Swedbank hypotek AB	0,741	rörligt 90-dagar	7 164 464	7 244 068
Swedbank hypotek AB	0,741	rörligt 90-dagar	11 383 959	11 522 239
Swedbank hypotek AB	0,741	rörligt 90-dagar	5 385 188	5 445 188
SEB	0,810	2021-04-28	31 500 000	32 580 000
SEB	0,810	2021-04-28	19 266 520	19 466 560
SEB	0,810	2021-04-28	19 483 214	19 683 254
SEB	0,920	2021-03-28	9 833 320	9 933 328
			112 400 229	114 351 205
Kortfristig del av långfristig skuld			-1 950 976	-1 950 976

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 102 645 349 kronor.

Not 14 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	132 590 000	132 590 000
	132 590 000	132 590 000

Not 15 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Källskatter	106 802	6 435
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	70 084	9 020
Övriga kortfristiga skulder	86 052	5 293
Moms	50 760	50 207
	313 698	70 955

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna semesterlöner	31 659	33 196
Upplupna löner och arvoden	0	263 578
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	0	51 920
Upplupna soc avgifter semesterlöner	9 947	10 430
Uppl räntekostnad Externt	7 058	7 533
Förskottsbetalda hyror/avgifter	3 914 015	3 811 733
Upplupna VA avgifter	306 973	146 811
Upplupna uppvärmningskostnader	817 642	909 772
Upplupna elavgifter	234 967	131 764
Upplupna renhållningsavgifter	0	41 578
Beräknat arvode för revision	40 000	50 000
Upplupna driftskostnader	26 360	0
Övriga uppl kostnader och förutbetalda intäkter	139 270	17 178
Upplupna reparationer och underhållskostnader	315 044	414 241
	5 842 935	5 889 734

Not 17 Likvida medel

	2020-12-31	2019-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	15 576 266	128 456
Avräkning Klientmedel	34 945	12 412 263
	15 611 211	12 540 719

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Nytt styr och -reglersystem

Installationen av föreningens nya styr- och reglersystem har fortsatt, och det arbetet har stundtals påverkat inomhusklimatet negativt. I samband med installationen har även brister i andra delar av undercentralerna uppdagats och blivit föremål för åtgärd. I föreningens tidskrift Porkalen publicerades en artikel om hur flerbostadshus fungerar och hur olika system samverkar.

Frågor om värmen har strömmat in, och föreningen har besvarat dem löpande – i vissa fall efter konsultation av experter. I ovan nämnd artikel framgår att många delar måste samspela för att åstadkomma önskat inomhusklimat. I vissa undercentraler fungerade dock inte avgasarna, vars uppgift är att ta bort luften i vattnet som cirkulerar i elementen, varför varmvattnet i vissa element inte kom fram. Dessa element har avluftats och nya avgasare installerats.

Styrelsen framförde medlemmars klagomål till entreprenörerna, och efter anmodan höjdes temperaturen med 5 °C eftersom den på grund av avvikelser i styrsystemet visat sig understiga beslutad måltemperatur om 22 °C (vilket är högre än vad som rekommenderas för flerfamiljshus).

Undercentralerna blev klara vid årsskiftet, och slutbesiktningen är planerad att ske under sommaren.

Övriga stora projekt

Styrelsen fortsätter att jobba med stambytet, där vi planerar omstart baserat på delvis nya förutsättningar beträffande genomförande och finansieringsmodell, med Kasköäckets renovering alternativt rivning och återuppförande samt med generella frågor avseende förvaltningens organisation.

Föreningen har under längre tid försökt hyra ut särskolan. En förskola var beredd att starta verksamhet där under hösten, och en avsiktsförklaring tecknades. Till följd av komplikationer relaterade till tunnelbaneprojektet tvingades dock förskolan dra sig ur det avstämda hyresavtalet.

Utbyggnad av Tunnelbanan

Föreningen står inför en utbyggnad av tunnelbanan. För att styrelsen skulle kunna bilda sig en uppfattning av tunnelbanebyggets konsekvenser höll ansvariga inom Region Stockholm ett informationsmöte. Lärdomarna från detta möte har därefter delgetts föreningens medlemmar.

Besiktning av lägenheter och hus

Region Stockholm ansvarar för besiktning av föreningens lägenheter och hus innan sprängningar påbörjas. Besiktning hos våra medlemmar har redan påbörjats, och det ligger i allas intresse att släppa in besiktningsmän och hålla sig informerade. Föreningen har publicerat information på sin hemsida, bland annat med länkar till Region Stockholms informationskanaler. Den som har frågor hänvisas till Region Stockholm, som ombesörjer all fortsatt kommunikation om tunnelbanebygget.

Miljöpolicy

Vid styrelsemötet i maj antogs en miljöpolicy för Brf Porkala. Enligt denna policy ska Brf Porkala vara en miljömedveten förening som i sin förvaltning och löpande drift iakttar och verkar för god miljöhänsyn. Miljöarbetet ska bedrivas som integrerad del av hela föreningens verksamhet.

Stämman år 2021

Föreningsstämman kommer att genomföras digitalt, på samma sätt som förra året. Det sker med stöd av den nya lag (2020:198) som medger tillfälliga undantag från bostadsrättslagen.

Kista 2021-06-14

Göran Lindgren

Arne Eriksson

Erik Hickman

Bela Johansson

John Johansson

Jari Juntunen

Fatemeh Järlström

Kazem Norouzian

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats .

Martin Boström
Revisor

Maria Johansson
Auktoriserad revisor

Signaturcertifikat

Dokumentets namn:

4830 HSB Brf Porkala nr 249 i Stockholm 200101-201231.pdf

Unikt dokument-id:

0f07487b-19b5-422b-9031-17ba0c46e081

Dokumentets fingeravtryck:

639a64cb7fda945b764cc51176b997652a0e3f3f043bbddf008acdc99add6c3e5
2764490ed0626503596fcaa12825803cd9565a74981114a6d292a1618b89824

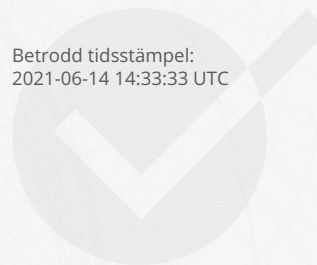
Undertecknare



Bela Johansson

Brf Porkala

Betrodd tidsstämpel:
2021-06-14 14:33:33 UTC



Erik Hickman

Betrodd tidsstämpel:
2021-06-14 15:17:44 UTC



Arne Eriksson

Brf Porkala

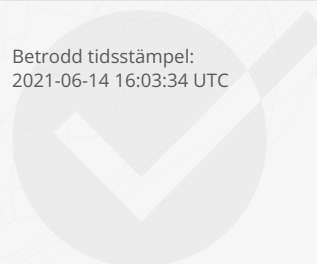
Betrodd tidsstämpel:
2021-06-14 15:45:19 UTC

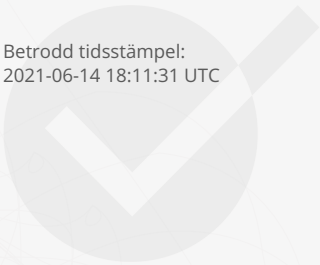
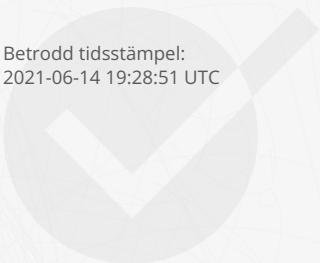
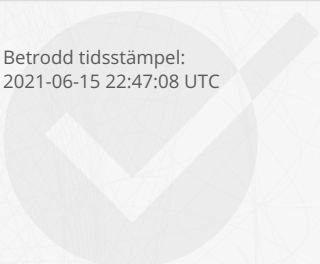
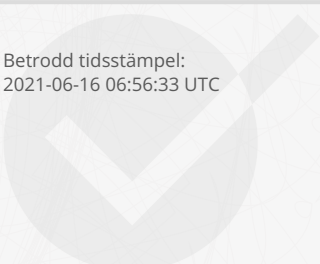
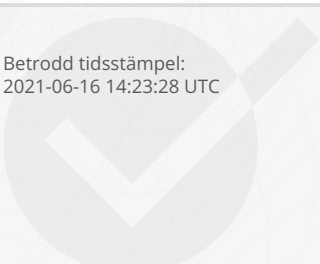
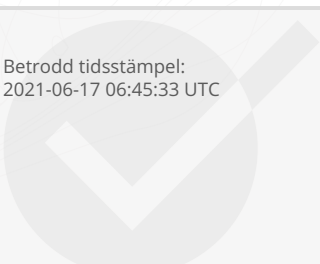


Martin Bostrom

Revisor Brf Porkala

Betrodd tidsstämpel:
2021-06-14 16:03:34 UTC



GL Göran Lindgren Brf Porkala	Betrodd tidsstämpel: 2021-06-14 18:11:31 UTC 
JJ Jari Juntunen Brf Porkala	Betrodd tidsstämpel: 2021-06-14 19:28:51 UTC 
KN Kazem Norouzan Brf Porkala	Betrodd tidsstämpel: 2021-06-15 22:47:08 UTC 
FJ Fatemeh Jarlstrom Brf Porkala	Betrodd tidsstämpel: 2021-06-16 06:56:33 UTC 
JJ John Johansson Brf Porkala	Betrodd tidsstämpel: 2021-06-16 14:23:28 UTC 
MJ Maria Johanson Revisor Brf Porkala	Betrodd tidsstämpel: 2021-06-17 06:45:33 UTC 

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2021-06-17 06:45:33 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.