

Årsredovisning

2018

HSB Brf Porkala nr 249 i Stockholm

Org nr 716417-7987

Styrelsen för HSB Brf Porkala nr 249 i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

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 2018 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 337 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 22 %.

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

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen och skadedjursförsäkring.



Styrelsen har sedan stämman 2018-06-18 bestått av :

Ordinarie	Bela Johansson Inger Andersson Kristina Bah Göran Lindgren Kazem Norouzian Arne Eriksson Fatemeh Järlström Stefan Falkenstad Erik Hickman	HSB ledamot t.o.m dec 2018 Fr.o.m jan 2019
Suppleanter	Ulla Sjöberg Henrik Gustafsson Sadath John Johansson	

På ordinarie föreningsstämma avgick Mats Björndahl, Conny Wahlström och Christian Skontorp som ordinarie ledamöter.

Revisorer		
Ordinarie	Eva Stein Martin Boström	Allegretto Revision AB Föreningsvald revisor
Suppleant	-	
Valberedning	Gunilla Bhur Gabriel Velarde Stefan Sigfried	Sammanställande

Styrelsen har under året haft 11 st protokollförda sammanträden.
Administrativ fastighetsförvaltare har varit Adex Fastighetsutveckling AB.
Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckning ingår, har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av Primär fastighetsförvaltning AB.
Markskötseln har ombesörjts av BEAB t o m 2018-05-01 därefter av SVEFAB AB samt städningen har utförts av Tarjas AB.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2008-12-29 (intervall vart 10:e år).
OVK besiktning har skett 2011 (intervall beroende på vilken typ av ventilation fastigheten har).

W
U6 B

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 4 887 494 kronor.
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 41 026 499 kronor,
varav 32 120 000 kronor har belastat den yttre reparationsfonden.

Konsultutredningar angående Kasködäcket pågick fortfarande under året men har inte resulterade i någon upphandling av totalrenovering av parkeringshuset. Utredningarna kommer att fortsätta under näst kommande år.

Ordinarie fönsterbyte av alla fönster i samtliga hus har påbörjats i augusti 2017 och fortsatt under hela 2018 och arbetet kommer även att pågå under våren 2019 och kommer att avslutas med fönsterbyte i Särskolan.

Till konsultutredningar angående stambyte har anlåtats ÅF-Infrastructure AB (ÅF) och arbetet pågick under hela verksamhetsåret. Till detta projektet ha även kopplats utredning och projektering av hållbarhet och energiförsörjning som utförts av ÅF.

Under räkenskapsåret har det också påbörjats renovering av hissar i höghus Sibeliusgången 32-50 med byte av alla styrenheter m.m., golvmattor och dörrstängare. Arbetet ska fortsätta under 2019.

Oklar information har förekommit med anledning av en lägenhet som sålts på exekutiv auktion av kronofogdemyndigheten. För föreningen del drivs och bevakas ärendet av en jurist. Ärendet är inte avslutat, men föreningen har reserverat en miljon kr i det fallet att det skulle anses att föreningen uppträtt oaktsamt.

En öppen upphandling av bredbandsoperatör har genomförts och ett femårigt avtal har tecknats med Bahnhof. Förväntad besparing under avtalsperioden är 1 Mkr.
Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.
Under förra året beslöt styrelsen att avsluta KBTF(kollektiv bostadsrättstillägg försäkring) fr.o.m 2019-01-01 detta medför minskade kostnader för föreningen.

n
yab
6

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 68 st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 19 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 1035 (1 039) medlemmar.

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2018.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en överlåtelseavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2019=1 163 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2019= 465 kronor) vid varje pantsättning.



Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	47 300	47 170	46 926	46 740
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-34 155	-10 182	1 147	6 405
Soliditet (%)	25,46	41,89	44,86	44,86
Kassalikviditet (%)	95,60	157,51	225,62	212,39
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	12 360	12 360	11 736	11 736
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	43 857	47 978	41 945	34 624
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	703	703	703	703
Lån kronor per/kvm total yta (61 343kvm)	1 732	1 435	1 458	1 470
Årsavgiftsutveckling i %	0	0	0	0
Hyesutveckling i %	1,30	0,70	0,90	1,20

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	24 451 671	36 748 444	47 978 361	-26 524 889	-10 181 732
Upplåtelse lgh 113 & 351	40 068	2 934 932			
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				-10 181 732	10 181 732
Reservering fond för yttre underhåll			12 360 000	-12 360 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-16 481 748	16 481 748	
Balanseras i ny räkning					
Årets resultat					-34 154 638
Belopp vid årets utgång	24 491 739	39 683 376	43 856 613	32 584 873	-34 154 638

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-32 584 873
årets förlust	-34 154 638
	-66 739 511

behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	11 615 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-32 120 000
i ny räkning överföres	-46 234 511
	-66 739 511

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.

Handwritten signature and initials

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		47 299 940	47 170 047
Övriga rörelseintäkter		344 490	880 934
Summa rörelseintäkter		47 644 430	48 050 981
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-73 522 261	-50 328 978
Övriga externa kostnader	5	-1 750 628	-1 501 367
Personalkostnader	6	-1 411 364	-1 382 762
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 513 677	-4 513 677
Summa rörelsekostnader		-81 197 930	-57 726 783
Rörelseresultat		-33 553 500	-9 675 802
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 480	1 235
Räntekostnader och liknande resultatposter		-602 618	-507 165
Summa finansiella poster		-601 138	-505 930
Resultat efter finansiella poster		-34 154 638	-10 181 732
Resultat före skatt		-34 154 638	-10 181 732
Årets resultat		-34 154 638	-10 181 732

W
AB

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	146 241 278	150 740 561
Inventarier, verktyg och installationer	8	209 302	19 035
Summa materiella anläggningstillgångar		146 450 580	150 759 596
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		146 451 080	150 760 096
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		105 851	74 735
Övriga fordringar	10	14 062 695	19 018 027
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	1 452 872	2 987 220
Summa kortfristiga fordringar		15 621 418	22 079 982
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		113 365	144 438
Summa kassa och bank		113 365	144 438
Summa omsättningstillgångar		15 734 783	22 224 420
SUMMA TILLGÅNGAR		162 185 863	172 984 516

W
S

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		64 175 115	61 200 115
Yttre reparationsfond		43 856 613	47 978 361
Summa bundet eget kapital		108 031 728	109 178 476
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-32 584 873	-26 524 889
Årets resultat		-34 154 638	-10 181 732
Summa ansamlad förlust		-66 739 511	-36 706 621
Summa eget kapital		41 292 217	72 471 855
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	104 417 877	86 385 551
Övriga skulder		17 300	17 300
Summa långfristiga skulder		104 435 177	86 402 851
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	1 850 968	1 650 928
Leverantörsskulder		5 774 719	5 460 722
Skatteskulder		85 030	66 924
Övriga skulder	14	238 805	214 543
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	8 508 947	6 716 693
Summa kortfristiga skulder		16 458 469	14 109 810
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		162 185 863	172 984 516

Kassaflödesanalys	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-33 553 501	-9 675 802
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		4 513 677	4 513 677
Erhållen ränta		1 480	1 235
Erlagd ränta		-601 036	-513 308
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-29 639 380	-5 674 198
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		1 509 041	389 123
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		2 147 038	350 225
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-25 983 301	-4 934 850
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-204 661	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-204 661	0
Finansieringsverksamheten			
Förändring depositioner/ övriga långfristiga skulder		0	-30 126
Nyupptagna lån		20 000 000	0
Amortering av fastighetslån		-1 767 634	-1 404 248
Utbetald utdelning		0	807
Inbetalda insatser / kapitaltillskott		2 975 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		21 207 366	-1 433 567
Årets kassaflöde		-4 980 596	-6 368 417
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		19 064 739	25 433 156
Likvida medel vid årets slut	16	14 084 143	19 064 739

W
AS

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag. (K2)*

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Av föreningens lån förfaller 106 269 tkr till omförhandling under 2019. 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 planenligt 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 underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Vid övergång till nytt regelverk har föreningen gått ifrån tidigare princip med progressiv plan och övergått till en 100-årig plan. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	10-50 år
Markanläggningar	20-30 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år
Datorer	3 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.

w
My AB

Not 2 Rörelseintäkter

	2018	2017
Hysesintäkter bostäder	373 738	412 500
Hysesintäkter lokaler	1 707 911	1 850 143
Hysesintäkter garage och p-platser	2 525 930	2 479 730
Hysesintäkter övriga	75 942	82 071
Årsavgifter bostäder	41 761 483	41 728 836
Kabel-TV / Internet	980 334	980 320
Hysesbortfall ./.	-193 528	-407 353
Debiterade avgifter	68 130	43 800
Övriga ersättningar och intäkter	115 679	90 265
Försäkringsersättningar	143 537	703 188
Vidarefakturerering externt ej momspliktigt	1 720	84 359
Övriga ej skattepliktiga intäkter	83 554	3 122
	47 644 430	48 050 981

Not 3 Underhållskostnader

	2018	2017
Löpande reparationer	4 887 494	4 775 862
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	41 026 499	16 481 748
	45 913 993	21 257 610

Not 4 Driftkostnader

	2018	2017
Markförvaltning	1 261 636	1 063 370
Fastighetsskötsel	725 076	1 449 741
Städning	1 037 143	962 156
Administrativ fastighetsförvaltning	1 178 039	1 857 633
Bevakning	511 570	725 394
Besiktning	9 465	175 167
Fastighetsel	1 575 860	1 550 093
Uppvärmning	7 816 126	7 829 578
Vatten	1 710 478	1 732 281
Sophämtning	1 404 793	1 248 257
Container/grovsopor	709 156	626 014
Fastighetsförsäkring	1 503 786	1 310 662
Självrisk/reparation försäkringsskador	2 467 520	2 965 218
Tomträttsavgälder	3 314 951	3 211 397
Kabel-TV	221 308	221 151
Internet	975 000	975 000
Fastighetskatt / Fastighetsavgift	1 186 361	1 168 255
	27 608 268	29 071 367

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2018	2017
Administration, kontor och övrigt	478 207	340 624
Revisionsarvode	50 000	50 000
Revisionsarvoden internrevisor	10 000	20 000
Förvaltningsarvode	498 094	500 854
Konsultkostnader kontor	133 790	63 526
Övriga externa tjänster/kostnader	306 917	287 441
Övriga förbrukningsinventarier/material	151 108	116 883
Hyra av inventarier och verktyg	122 513	122 039
	1 750 629	1 501 367

Not 6 Personalkostnader

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

	2018	2017
Styrelsearvode	325 000	275 000
Lön övriga	119 800	87 607
Semesterersättning kollektivanställda samt förändring semlöneskuld	17 495	13 207
Ombudsarvode	605 262	630 553
Sociala avgifter, särskild löneskatt	297 233	296 925
Utbildning	0	36 587
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	200	177
Personalrepresentation, ej avdragsgill	46 374	39 409
Övriga personalkostnader	0	3 297
	1 411 364	1 382 762

Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	187 173 850	187 173 850
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	33 415 275	33 415 275
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	220 589 125	220 589 125
Ingående avskrivningar	-69 848 564	-65 349 281
Årets avskrivningar	-4 499 283	-4 499 283
Utgående ackumulerade avskrivningar	-74 347 847	-69 848 564
Utgående redovisat värde	146 241 278	150 740 561
Taxeringsvärden byggnader	322 943 000	322 943 000
Taxeringsvärden mark	106 458 000	106 458 000
	429 401 000	429 401 000
Bokfört värde byggnader	124 469 508	127 907 658
Bokfört värde mark	0	0
	124 469 508	127 907 658

Föreningen innehar tomträätten 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

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 541 564	5 498 382
Inköp	204 661	43 182
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 746 225	5 541 564
Ingående avskrivningar	-5 522 529	-5 508 135
Årets avskrivningar	-14 394	-14 394
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 536 923	-5 522 529
Utgående redovisat värde	209 302	19 035

I restvärdet ingår fyra datorer med 4 641 kr, kopianator 87 011 kr, server 38 850 kr samt inredning till kontor 78 800 kr.

Not 9 Aktier och andelar, långfristiga innehav

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

Not 10 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avräkning skattekonto	27 392	55 294
Andra kortfristiga fordringar	50 077	42 432
Vidarefakturerering	14 448	0
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	13 970 778	18 920 301
	14 062 695	19 018 027

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	1 503 786
Förutbetalda tomträttsavgäld	828 275	828 838
Förutbetalda bredbandsavgift	0	242 925
Förutbetalda sopsugsavgift	358 514	298 762
Förutbetalda kabel-TV	55 366	55 314
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	210 717	57 596
	1 452 872	2 987 221

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Swedbank hypotek AB	0,615	rörligt 90-dagar	8 569 572	8 662 576
Swedbank hypotek AB	0,615	rörligt 90-dagar	7 323 672	7 403 276
Swedbank hypotek AB	0,615	rörligt 90-dagar	11 660 519	11 798 799
Swedbank hypotek AB	0,615	rörligt 90-dagar	5 505 188	5 565 188
SEB	0,550	2019-03-28	33 660 000	34 740 000
SEB	0,550	2019-03-28	19 666 600	19 866 640
SEB	0,490	2019-04-28	19 883 294	0
			106 268 845	88 036 479
Kortfristig del av långfristig skuld			-1 850 968	-1 650 928

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 97 014 005 kronor.

Not 13 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	132 590 000	132 590 000
	132 590 000	132 590 000

n
AS AB

Not 14 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Källskatter	79 814	66 152
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	64 539	65 127
Kortfristiga skulder till medlemmar/hyresgäster	0	16 169
Moms	94 452	67 095
	238 805	214 543

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna semesterlöner	52 401	34 907
Uppl räntekostnad Externt	5 237	3 655
Förskottsbetalda hyror/avgifter	3 659 194	3 876 910
Upplupna uppvärmningskostnader	1 012 324	1 168 372
Upplupna elavgifter	149 165	147 300
Upplupna renhållningsavgifter	0	41 578
Beräknat arvode för revision	50 000	50 000
Övriga uppl kostnader och förutbetalda intäkter	1 086 563	1 085 000
Upplupna reparationer och underhållskostnader	2 494 064	308 971
	8 508 948	6 716 693

Not 16 Likvida medel

	2018-12-31	2017-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	113 365	144 438
Avräkning Klientmedel	13 970 778	18 920 301
	14 084 143	19 064 739

v
2018


Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

ÅF-Infrastructure AB (ÅF) har genomfört konsultutredningar gällande stambyte under 2018 och 2019-03-12 biföll stämman en proposition där stambytet översiktligt beskrevs. Arbetet med ett detaljerat förfrågningsunderlag, följt av en öppen upphandling, med målet att söka erhålla kostnads- funktions- och kvalitetsoptimering, har påbörjats. Stambytet beräknas kunna påbörjas under 2020.

ÅF har även 2018 genomfört en energikartläggning och en möjlig koordinering av energibesparande åtgärder, primärt installation av frånluftsvärmepumpar, med stambytet undersöks f.n.

Ett nytt lån har tagits 2019-03-29 på 10 000 000 kr.

Kista 2019-05-20


Arne Eriksson


Bela Johansson

Kazem Norouzian




Göran Lindgren



Fatemeh Järlström


Kristina Bah


Inger Andersson


Erik Hickman

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 20190602


Martin Boström
Revisor


Eva Stein Allegretto Revision AB
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Porkala nr 249
Org.nr 716417-7987

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Porkala nr 249 för räkenskapsåret 2018.

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 2018-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Porkala nr 249 för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 2 juni 2019



Eva Stein
Auktoriserad revisor



Martin Boström
Föreningsvald revisor