

Styrelsen för HSBs Brf Porkala nr 249 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

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 28 lokaler, varav 8 lägenheter och 28 lokaler är hyresrätter. Total lägenhetsyta om 58 347 m² och en total lokalyta om 2 996 m².

Föreningen är andelsägare i Samfällighetsföreningen för sopsug i Husby-Akalla.
Fastigheten har åsatts värdeår 1977

För inkomståret 2015 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 243 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.

From 2015-01-01 är fastigheten fullvärdeförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

HSBs Brf Porkala nr 249
Org.nr 716417-7987

2 (14)

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2015-06-15 bestått av:

Ordinarie	Jessika Ahlström Bela Johansson Christian Skontorp Arne Eriksson Mats Björndahl Rolf Edberg Joanna Lolossidou Pirjo Lawson Alberto Munoz Alexander Sanchez Fred Åkesson	Ordf. Vice ordf. t.o.m 2015-12-31
Suppleanter	Göran Lindgren Gabriel Velarde Selwan Refat	
Revisorer Ordinarie	Jörgen Götehed Sigurd Eliasson	BoRevison AB, av HSB:s Riksförbund utsedd Föreningsvald revisor
Suppleant	Christer Huseryd	Vald på extra stämman 2015-08-24
Valberedning	Katja Jalovaara Sofia Hussein Stefan Sigfried	Sammankallande (t.o.m 2016-02-01)

Styrelsen har under året haft 13 st protokollförda sammanträden.
En extra föreningsstämma skedde 2015-08-24 pga att den ordinarie stämman ajournerats.
Administrativ fastighetsförvaltning har varit HSB Stockholm.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.
Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.
Fastighetskötseln har ombesörjts av Primär fastighetsförvaltning 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).>C

7 in *PL* *AL* *CS* *MD* *RE* *SE*

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 2 298 933 kronor.
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 4 415 441 kronor, som har belastat den yttre reparationsfonden.

Ventiler - Utredning har pågått hela året till kostnad av 33 860 kr. Styrelse har inte fattat något beslut om att fortsätta med projektet

Tilläggsisolering av vindsutrymme i alla hus - Arbetena avslutade för 1 187 500 kr

Fönster - Tilläggskostnad för borttagning av fönsterbrädor för de fönster som bytts ut av Trafikverket på Kaskö-, Porkala- och Sibeliusgången . Arbetena avslutade för 633 000 kr.

I förra revisionsberättelsen underrättades om att felaktig information har lämnats från föreningens sida angående en pantsättning. En tidigare medlem hade därmed säkerhet i en bostadsrätt och panthavaren har framfört krav beträffande pantsättning. Detta kunde medföra ett eventuellt krav på föreningen uppgående till ca 1 000 000 kr. Styrelsen har utnyttjat sin ansvarsförsäkring och hela summan har ersatts av dåvarande försäkringsbolag.

En liknande händelse har inträffat 2015 i samband med en exekutiv försäljning, då föreningen har lämnat en felaktig uppgift till Kronofogden om en bostadsrätts pantförskrivning. Fordran är på ca 1 000 000 kr och skadan har precis som i det tidigare fallet anmälts av föreningens ombud till nuvarande försäkringsbolag, men ärendet är ännu inte avslutat.

Planerade investeringar och underhållsåtgärder 2016

Konsultutredningar - angående stammar, Kasködäcket och ordinarie fönsterbyte i hela föreningen - utredningarna kommer pågå under 2016

PorkalaFaret - Byte av belysning samt ommålning och rengöring

Fasadmålning av träpartier i låghusen ev. balkongräcken

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 128 st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 20 st andrahandsupplåtelser.

Styrelsens policy för andrahandsupplåtelser är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 1016(1004) medlemmar.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2016 = 1 108 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2016= 443 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning. ><

HSBs Brf Porkkala nr 249
Org.nr 716417-7987

4 (14)

Flerårsöversikt	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning (tkr)	46 740	46 373	45 718	45 730
Resultat efter finansiella poster (tkr)	6 405	7 994	1 345	199
Soliditet (%)	44,9	40,6	34,1	32,3
Kassalikviditet (%)	212,4	192,5	170,9	76,5
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	11 736	11 736	11 736	11 623
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	34 624	25 849	18 890	14 847
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	703	703	698	698
Lån kronor per 61.343 kvm	1 470	1 617	1 857	1 876
Årsavgiftsutveckling i %	0	2	0	2
Hyresutveckling i %	1	1	2	2

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-20 723 214
årets vinst	6 404 908
	-14 318 306

behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	11 736 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-4 415 441
i ny räkning överföres	-21 638 865
	-14 318 306

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

[Handwritten signatures and initials]

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		46 740 302	46 373 176
Övriga rörelseintäkter		1 027 523	90 038
Summa rörelseintäkter		47 767 825	46 463 214
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-31 495 055	-28 562 836
Övriga externa kostnader	5	-3 526 939	-2 008 345
Personalkostnader	6	-942 938	-868 071
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 517 083	-4 517 083
Summa rörelsekostnader		-40 482 014	-35 956 334
Rörelseresultat		7 285 811	10 506 880
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 655	88 442
Räntekostnader och liknande resultatposter		-896 558	-2 601 266
Summa finansiella poster		-880 903	-2 512 824
Resultat efter finansiella poster		6 404 908	7 994 056
Resultat före skatt		6 404 908	7 994 056
Årets resultat		6 404 908	7 994 056

HSBs Brf Porkkala nr 249
Org.nr 716417-7987

6 (14)

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	159 739 127	164 238 410
Inventarier, verktyg och installationer	8	17 800	35 600
Summa materiella anläggningstillgångar		159 756 927	164 274 010
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	1 283	1 258
Summa anläggningstillgångar		159 758 210	164 275 268
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		168 375	194 392
Övriga fordringar	10	19 298 083	11 971 128
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	2 309 602	2 568 406
Summa kortfristiga fordringar		21 776 060	14 733 926
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		138 472	6 427
Summa kassa och bank		138 472	6 427
Summa omsättningstillgångar		21 914 532	14 740 353
SUMMA TILLGÅNGAR		181 672 742	179 015 621 <i>sc</i>

N. M. P. L. H. C. S. M. R. E. S. L.

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	13	61 200 115	58 820 115
Yttre reparationsfond		34 624 836	25 848 537
Summa bundet eget kapital		95 824 951	84 668 652
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-20 723 214	-19 940 971
Årets resultat		6 404 908	7 994 056
Summa fritt eget kapital		-14 318 306	-11 946 915
Summa eget kapital		81 506 645	72 721 737
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	89 800 727	98 590 895
Övriga skulder		47 426	47 426
Summa långfristiga skulder		89 848 153	98 638 321
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		370 888	602 895
Leverantörsskulder		3 953 976	2 517 044
Skatteskulder		68 828	189 283
Övriga skulder	15	120 063	101 832
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	5 804 189	4 244 510
Summa kortfristiga skulder		10 317 944	7 655 564
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		181 672 742	179 015 622
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		132 590 000	132 590 000
Summa ställda säkerheter		132 590 000	132 590 000

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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 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

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, men före extraordinära 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

	2015	2014
Hysesintäkter bostäder	440 975	547 993
Hysesintäkter lokaler	1 752 499	1 756 034
Hysesintäkter garage och p-platser	2 075 382	2 058 383
Hysesintäkter övriga	92 212	92 592
Årsavgifter bostäder	41 699 744	40 997 574
Kabel-TV / Internet	980 801	1 238 306
Hysesbortfall ./.	-345 518	-361 506
Debiterade avgifter	43 800	43 800
Övriga ersättningar och intäkter	85 519	90 038
Hysesintäkter övriga ej placerbara på kontrakt, ej	407	0
Försäkringsersättningar	942 004	0
	47 767 825	46 463 214

Not 3 Underhållskostnader

	2015	2014
Löpande reparationer	2 298 933	3 182 821
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	4 415 441	2 959 701
	6 714 374	6 142 522

Not 4 Driftkostnader

	2015	2014
Markförvaltning	1 086 970	891 573
Fastighetsskötsel	677 260	722 763
Städning	820 915	778 221
Administrativ fastighetsförvaltning	1 818 436	825 124
Bevakning	374 675	394 490
Besiktning	124 724	84 916
Fastighetsel	1 489 986	1 446 212
Uppvärmning	7 417 234	7 341 581
Vatten	1 327 764	1 220 717
Sophämtning	1 095 363	1 040 476
Container/grovsopor	635 428	591 708
Fastighetsförsäkring	852 273	840 793
Självrisk/reparation försäkringsskador	1 846 658	613 883
Tomträttsavgälder	2 878 336	2 823 496
Kabel-TV	220 904	450 038
Internet	975 616	1 237 582
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	1 138 139	1 116 741
	24 780 681	22 420 314

[Handwritten signatures and initials]

HSBs Brf Porkkala nr 249
Org.nr 716417-7987

10 (14)

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2015	2014
Administration, kontor och övrigt	2 273 323	300 008
Revisionsarvode	47 500	45 000
Revisionsarvoden internrevisor	20 000	20 000
Förvaltningsarvode	548 595	530 617
Konsultkostnader kontor	0	593 956
Övriga externa tjänster/kostnader	457 222	286 643
Övriga förbrukningsinventarier/material	66 503	100 411
Leasing av inventarier och verktyg	113 797	131 709
	3 526 940	2 008 344

Not 6 Personalkostnader

	2015	2014
Styrelsearvode	250 000	250 000
Valberedningen	19 700	20 400
Lön övriga	63 224	41 496
Semesterersättning kollektivanställda	12 550	5 122
Förändring av semesterlöneskuld	-3 612	-5 702
Föreningskontoret lön anställda	313 678	317 802
Sociala avgifter	200 754	188 055
Särskild löneskatt	6 190	6 787
Utbildning	40 625	0
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	22 998	27 977
Personalrepresentation, ej avdragsgill	16 830	16 134
	942 937	868 071

R. Sjöström A CS etc P. G.

MT RE SK

Not 7 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
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	-56 350 715	-51 851 432
Årets avskrivningar	-4 499 283	-4 499 283
Utgående ackumulerade avskrivningar	-60 849 998	-56 350 715
Utgående redovisat värde	159 739 127	164 238 410
Taxeringsvärden byggnader	302 811 000	302 811 000
Taxeringsvärden mark	102 504 000	102 504 000
	405 315 000	405 315 000
Bokfört värde byggnader	134 783 958	138 222 108
Bokfört värde mark	0	0
	134 783 958	138 222 108

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

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 498 382	5 498 382
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 498 382	5 498 382
Ingående avskrivningar	-5 462 782	-5 444 982
Årets avskrivningar	-17 800	-17 800
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 480 582	-5 462 782
Utgående redovisat värde	17 800	35 600

I restvärdet ingår en kopiator med 17 800 (35 600).

Not 9 Aktier och andelar, långfristiga innehav

Namn	2015-12-31	2014-12-31
HSB	500	500
Fonus	783	758
	1 283	1 258

HSBs Brf Porkala nr 249
Org.nr 716417-7987

12 (14)

Not 10 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Fordringar hos anställda	12 144	0
Avräkning skattekonto	1 494	4 937
Andra kortfristiga fordringar	9 356	942 571
Vidarefakturerering	4 277	4 066
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	19 270 812	11 019 554
	19 298 083	11 971 128

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	852 273	852 273
Förutbetald vattenavgift	0	88 667
Förutbetald tomträttsavgäld	749 362	705 874
Förutbetald bredbandsavgift	243 750	309 450
Förutbetald sopsugsavgift	271 602	246 911
Förutbetald HSB förvaltning	42 969	200 419
Förutbetald kabel-TV	55 226	55 226
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	94 420	109 586
	2 309 602	2 568 406

Not 12 Förändring av eget kapital

	Medlems insatser	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	58 820 115	25 848 537	-19 940 970	7 994 056
Ökning av insatskapital	39 044			
Ökning av upplåtelseavgift	2 340 956			
Disposition av föregående års resultat:		8 776 299	-782 243	-7 994 056
Årets resultat				6 404 908
Belopp vid årets utgång	61 200 115	34 624 836	-20 723 213	6 404 908

Reservering/ianspråktagande till/från yttre reparationsfonden har skett med 11 736 000/-2 959 701 kronor enligt stämmobeslut.

Not 13 Medlemsinsatser

	2015-12-31	2014-12-31
Inbetalda insatser	24 451 671	24 412 627
Upplåtelseavgifter (BRF)	36 869 594	34 528 638
Avgår försäljningskostnader (BRF)	-121 150	-121 150
	61 200 115	58 820 115

Handwritten signatures and initials: H, PL, CS, M, M, DE, S

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Stadshypotek AB	1,770	0	12 156 078
Stadshypotek AB	1,770	0	6 777 868
Stadshypotek AB	1,770	0	9 688 345
Stadshypotek AB	1,770	0	13 145 398
Stadshypotek AB	1,750	0	1 852 500
Stadshypotek AB	1,770	0	4 670 854
Stadshypotek AB	1,980	0	4 777 409
Stadshypotek AB	1,770	0	2 917 690
Swedbank hypotek AB	0,579	8 848 584	8 941 588
Swedbank hypotek AB	0,579	7 562 484	7 642 088
Swedbank hypotek AB	0,579	12 075 359	12 213 639
Swedbank hypotek AB	1,118	0	8 665 145
Swedbank hypotek AB	0,579	5 685 188	5 745 188
SEB	0,520	36 000 000	0
SEB	1,1	20 000 000	0
		90 171 615	99 193 790
Kortfristig del av långfristig skuld		-370 888	-602 895

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 88 317 175 kronor.

Not 15 Övriga skulder

	2015-12-31	2014-12-31
Källskatter	55 778	52 247
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	55 300	49 585
Kortfristiga skulder till medlemmar/hyresgäster	7 114	0
Redovisningskonto för moms	1 871	0
	120 063	101 832

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

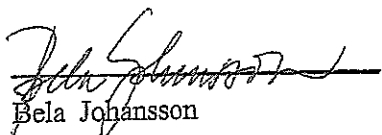
	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna semesterlöner		3 612
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	13 118	20 210
Uppl räntekostnad Extern	11 281	103 652
Förskottsbetalda hyror/avgifter	2 667 202	2 623 705
Upplupna avtalskostnader	150 700	0
Upplupna uppvärmningskostnader	1 017 751	1 168 298
Upplupna elavgifter	144 136	137 985
Upplupna renhållningsavgifter	0	36 294
Beräknat arvode för revision	50 000	60 000
Övriga uppl kostnader och förutbetalda intäkter	1 000 000	90 753
Upplupna reparationer och underhållskostnader	750 000	0
	5 804 188	4 244 509

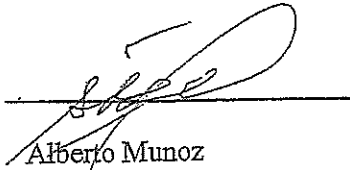
HSBs Brf Porkala nr 249
Org.nr 716417-7987

14 (14)

Kista 2016-05-10

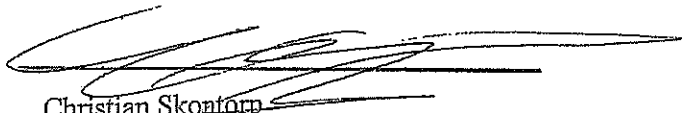

 Jessica Ahlström



 Bela Johansson

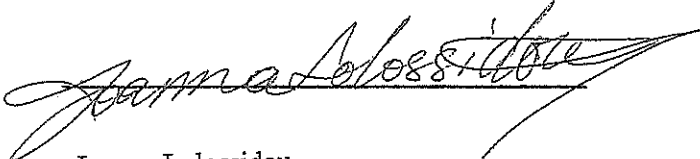

 Alberto Munoz


 Arne Eriksson


 Mats Björndahl

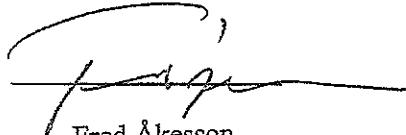

 Christian Skontorp


 Rolf Edberg


 Joanna Lolossidou



 Pirjo Lawson


 Alexander Sanchez



 Fred Åkesson
 HSB Representant

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17/5 2016


 Jörgen Götehed

BORevsion AB Utsedd av HSB Riksförbund


 Sigurd Eliasson

Av föreningen vald 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 2015.

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. Granskningen har utförts enligt god revisionsred. För revision från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsred i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn 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.

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 2015 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.

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 2015.

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 enligt god revisionsred 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 revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med 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.

Stockholm den 17 maj 2016



Jörgen Götehed

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Sigurd Eliasson

Av föreningen
vald revisor

BoRevision

Till styrelsen för

HSBs Bostadsrättsförening Porkala nr 249 i Stockholm
Org.nr: 716417-7987

Granskningsrapport avseende räkenskapsåret 2015-01-01 -- 2015-12-31

Revisionen har utförts i enlighet med ISA (International Standards on Auditing) vilket har inneburit att vi har granskat resultat- och balansräkningen samt tilläggsupplysningar i årsredovisningen samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2015-01-01 -- 2015-12-31. I enlighet med god revisionssed i Sverige innebär detta att vi planerat och genomfört revisionen för att med rimlig säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

Revisionen har bland annat omfattat följande kontroller:

- * Kontroll av ingående balanser
- * Granskning av att belopp i huvudboken motsvaras av belopp i årsredovisningen
- * Avstämning av tillgångar och skulder
- * Granskning av större förändringar i balansräkningen
- * Granskning av resultaträkningens poster med avseende på att identifiera väsentliga felaktigheter.
- * Granskning av väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen.

Vid genomförd granskning har inte noterats några avvikelser i årsredovisningen eller styrelsens förvaltning som föranleder anmärkning i revisionsberättelsen.

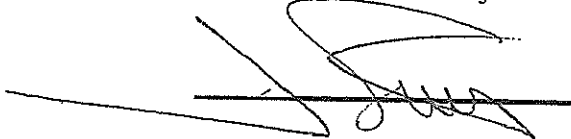
Granskningen visar att det under framförallt den senare delen av 2015 och i början av 2016 har funnits motsättningar inom styrelsen. Styrelsens arbete tycks ha fokuserats mer på interna frågor än på förvaltning av föreningens angelägenheter. Vi kan dock inte se att detta medfört väsentlig ekonomisk skada för föreningen. Styrelseförändringar har skett efter en extra stämma i maj 2016 och det kan ske ytterligare förändringar vid ordinarie stämma i juni 2016. Vi hoppas att dessa förändringar förbättrar arbetsklimatet i styrelsen, så att styrelsens kraft kan läggas på förvaltning och föreningen, vårdplikten samt planering och genomförande av erforderligt underhåll på föreningens hus.

Föreningen har för 2014 och 2015 valt att tillämpa Bokföringsnämndens normgivning BFNAR 2009:1 (K2). I detta regelverk redovisas merparten av utgifter för åtgärder på en förenings hus som kostnader. Granskningen visar att denna typ av utgifter kommer att bli betydande kommande år varför föreningen bör överväga att byta till regelverket BFNAR 2012:1 (K3). I K3 redovisas dessa utgifter i större utsräkning som investeringar, d v s som tillgångar i balansräkningen och skrivs av under nyttjandeperioden.

Föregående år berördes i revisionsberättelse omständigheten att felaktig uppgift hade lämnats i samband med en pantförskrivning, vilket medförde en skada. Den uppkomna skada har ersatts av försäkringsbolaget. Under 2015 har det framkommit ytterligare en felaktig pantförskrivning som kan medföra en skada på 1 000 000 kronor. Ni har informerat om omständigheten i förvaltningsberättelsen samt upplyst om att den är anmäld till försäkringsbolaget, varför vi inte berör händelsen i revisionsberättelsen.

Under granskningen framförde vi synpunkter som medförde några rättningar och justeringar i själva årsredovisningen. Fritt eget kapital ändrades t ex till Ansamlad förlust. I den av styrelsen avlämnade årsredovisningen kvarstår dessa fel. Felen bedöms dock inte som väsentliga.

Stockholm den 23 maj 2016



Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Utsedd av HSB Riksförbund



Sigurd Eliasson
Av stämman vald revisor