

Nr 1 2016

PORKALEN



Stämmonummer
Årsredovisning

VIKTIGA KONTAKTUPPGIFTER

FÖRENINGSKONTORET

Öppettider för besök:

Jämna veckor:

Måndag 07.00-10.00 samt
18.00-20.00

Tisdag endast 15.00-16.45

Onsdag, torsdag 07.00-10.00
samt 15.00-16.45

Fredag 07.00-10.00

Ojämna veckor:

Måndag endast 07.00-10.00

Tisdag, onsdag och torsdag
07.00-10.00 samt 15.00-16.45

Fredag 07.00-10.00

Måndagsjour med styrelse

jämna veckor 19.00-20.00

Telefon 08-750 66 30

Måndag-fredag 07.00-12.00
(*besök prioriteras*)

PARKERINGSBEVAKNING

Q-park

Kundtjänst 0771-96 90 00

(*på föreningens mark*)

FÖRVALTARE

HSB Servicecenter

Telefon 010-442 11 00

Måndag-fredag 08.00-16.30

FRÅGOR OM

HYROR/AVGIFTER

ISS Facility Services AB

Telefon 018-66 01 60

Telefontid 08.30-12.00

FELANMÄLAN

GARAGEPORT

Kone AB 08-618 01 80

FELANMÄLAN HISS

Hissgruppen AB

Telefon 08-21 33 01

(*alla hissfel, inklusive jour*)

FASTIGHETSSKÖTSEL/DRIFT

(*vatten, värme etc.*)

Primär fastighetsförvaltning

Felanmälan: 08-12 00 27 08

Helgfria vardagar 07.00-16.00

E-post: felanmalan@primar.se

dygnet runt

Hemsida: www.primar.se

dygnet runt

Klicka på fliken "Felanmälan"
och välj "Hyresgäst"

AKUTA FALL

Fastighetsjour 010-47 05 381

Vardagar 16.00-08.00

samt helger

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



Porkalen

Tidningen
för dig som bor i
Brf Porkala

Ansvarig utgivare:

Bela Johansson

Besöksadress:

Brf Porkala, kontoret
Sibeliushöjden 34, Akalla

Hemsida:

www.porkala.se

Avbildade namnteckningar
i tidningen har maskerats
av säkerhetsskäl.

De bilder i tidningen som
inte har bild-byline, har
tagits av redaktionen.

Nuvarande styrelse

Mats Björndahl

Född i Stockholm och har bott i dess närhet sedan nästan hela livet. När jag började i styrelsen fick jag direkt hoppa in som sekreterare och efter lite arbete satt jag sedan som detta i många år i vår styrelse. Var ofta den som fick se till att beslut utfördes och besvara frågor från boende och fick därför hålla i boende kontakter tillsammans med vårt föreningskontor och förvaltare och sedan även överlåtelser och andrahandsuthyrningar. Var den som skrev informationsbladet (A4 modellen med en bild på) och satte upp den tillsammans med några andra styrelsemedlemmar efter varje styrelsemöte. Har dock hunnit med att medverka i alla sorter av styrelsearbete under den tid jag suttit i styrelsen.

Bela Johansson

Född i Prag. Anställd på Skatteverket ca 40 år. Aktiv i bostadsrättsföreningens styrelse i minst tio år. Började som suppleant och markansvarig och hade "cykelnoja" under ett antal år och det resulterade i ett cykelrum i varje hus. Varit drivande i att öppna miljöstuga på Sveaborgsgatan och i Faret. Deltagit i alla stora projekt under dessa år och sedan fem år tillbaka är jag ekonomiansvarig med koll på varenda siffra. Ordning och reda tycker jag om och då har jag mycket jobb kvar i vår förening.

Christian Skontorp

Född i staterna till en norrman och en danska, naturligtvis fann jag mig senare i Sverige som fyraåring. Nu 20 år senare, arbetar jag med husbyggen och har hand om VVS biten, arbetade tidigare med stambyten och vågar påstå att jag generellt har god kunskap om byggrelaterade frågor. Då jag jobbat med både nytt och gammalt. Suttit i styrelsen sedan 2014, valde att kontakta valberedningen eftersom stambyte var på tal då, och det var väldigt viktigt för mig att allt skulle göras rätt och riktigt i våran förening.

Arne Eriksson

Norrälänning. Suttit i styrelse 2003 som markansvarig bl.a. och omvald förra året. Ofta påpekat och kritiserat saker på stämmorna som visat sig vara relevanta. Tänker påpeka och kritisera tills lagar och stadgar följs.

Göran Lindgren

Inflyttad stockholmare. Bosatt i Akalla de senaste 20 åren. Lärare, marknadsförare och IT-konsult. Har under senare tid utarbetat kravspecifikationer för företag och myndigheter samt producerat teknik-information för telekom-, bygg- och fordonsindustrin. Varit aktiv i flera styrelser och styrgrupper. Anser god informationshantering vara en kritisk faktor för att styrelsen ska kunna arbeta effektivt, vara tydlig med vad den gör och kunna lära av tidigare misstag.

Joanna Lolossidou

Selwan Refat

Jens Lagerqvist

Gift 43 årig finlandssvensk stockholmare. Född i Upplands Bro. Jag har levt i Finland, bott nära Kaskö och besökt Sveaborg samt lyssnat till Jean Sibelius. Är utbildad rörmontör och VVS-ingenjör vid Tekniska Läroverket i Helsingfors. Jag har bott i föreningen i 5 år. Jag har inte tidigare varit aktiv i något styrelsearbete. Jag hoppas få fortsatt förtroende som suppleant i Porkala så jag kan tillskansa mig ytterligare kunskaper och färdigheter för hur en styrelse och förening som våran ska skötas.

Styrelsen har ordet

Varför extrastämman?

Efter fjolårets stämman, då det utöver enskilda individer valdes in en grupp bestående av medlemmar i föreningen "Trevliga Porkala", har styrelsearbetet inte alls fungerat bra. Företrädarna för "Trevliga Porkala" hade knapp majoritet och styrde föreningen enligt egen agenda – många gånger utan att ens informera övriga i styrelsen.

Allt blev lidande, och många medlemmar började visa sitt missnöje. Inte minst gällde det den drastiskt försämrade servicen på föreningskontoret, vilket till slut resulterade i en namninsamling för att återanställa dess tidigare kontorsassistent

Det rådde också andra missförhållande, t.ex. i form av protokoll som aldrig (sic!) upprättades i tid och inte tillställdes revisorerna. I januari blev läget så kaotiskt att våra revisorer skrev till styrelsen och uppmanade den att tillsätta en ny sekreterare och en ny vice ordförande. Detta hörsammades inte, och i slutet av mars anmodade därför revisorn och 102 medlemmar styrelsen att kalla till extrastämman.

Vi som valdes på extrastämman

Den styrelse som valdes under extrastämman har omväxlande beskrivits som "nya styrelsen" och "interimsstyrelsen". Båda benämningar är förstås riktiga. Varje gång styrelseledamöter väljs får vi en ny styrelse, och om man så vill kan man kalla den interimistisk – inte för att den är begränsad avseende ansvar och befogenhet, utan för att den endast gäller till nästa val.

Under sin korta mandatperiod före ordinarie stämman har nuvarande styrelse tvingats avdela stora resurser till att återställa ordning. Men den har också gjort flera konkreta framsteg. Exempelvis har styrelsen

- slutit avtal om projektering av fönsterbyte – ett projekt som initierades redan 2011, avbröts till följd av diskontinuiteter i styrelsen och åter blev föremål för beslut i början av maj
- inlett upphandling av projektering av ommålning, städning och utbyte av belysning samt installation av kameror i Porkalafäret som planeras till efter sommaren
- sett till att alla övergivna och trasiga cyklar på våra cykelställen forslats bort
- givit klartecken till stor vårstädning av trapphus och tvättstugor, då många medlemmar ville ha fina och blanka golv
- definierat renoveringen av Kasködammet som eget projekt
- förstärkt föreningskontoret genom att återanställa dess tidigare kontorsassistent
- påbörjat rekrytering av biträdande fastighetsförvaltare

Kontinuitet och förändring

En välfungerande organisation utvecklas i god balans mellan kontinuitet och förändring. Ett exempel på organisatorisk förändring av Brf Porkala är att vi inlett en form av egen förvaltning genom anställning av ny personal till föreningskontoret.

Flera medlemmar har tagit del av de erfarenheter som Anders Björkman, tidigare ordförande i Brf Farmen, delgivit oss. Och några av oss håller sig fortsatt informerade om Brf Farmens sätt att arbeta, vilket vi kan dra lärdom av i vårt fortsatta förändringsarbete.

Men vi måste också se till att säkra kontinuiteten i föreningens drift. Det får t.ex. inte hända igen att alla (kontorspersonal, förvaltare och hela styrelsen) slutar samtidigt. Att alla börjar från noll fungerar inte – särskilt när många saknar tidigare erfarenhet av styrelsearbete och fastighetsförvaltning.

Det måste hela tiden finnas ett sammansvetsat team av experter på föreningskontoret som driver föreningen vidare när stämman överväger att byta ut flera förtroendevalda. Och det måste också finnas kompetenta och omdömesgilla styrelseledamöter som kan garantera att goda rutiner och välfungerande arbetssätt traderas vidare till nya generationer.

Styrelsens uppgift

Styrelseuppdragen är frivilliga och förutsätts kunna utföras på de förtroendevaldas fritid. De ska inte ersätta ordinarie jobb, familjeåtaganden eller nödvändig semester. Man kan inte bygga upp sitt liv på att sitta i vår styrelse – då kan det bli en mindre tragedi när man inte bli omvald, vilket för vissa skapar hämndbegär och allmänt missnöje med föreningens skötsel.

Styrelsen ska styra och inte arbeta operativt, vilket dessvärre varit fallet i många år. Det är alltså inte meningen att förtroendevalda ledamöter ska driva föreningen. Däremot kan de – utöver sitt övergripande förvaltningsansvar – bidra med specialkompetens som kan vara till hjälp för den operativa personalen.

Arbetet i styrelsen ska skötas på ett professionellt sätt baserat på demokratiska principer och inte enligt eget tycke eller enligt den egna intressegruppens agenda. Det finns lagar, föreskrifter och rutiner som måste följas. Och de måste följas oavsett hur goda idéer man själv tror sig ha och oavsett hur viktigt man tycker det är att driva igenom dessa idéer.

Vi tror på en liten, förtroendevald styrelse med visioner, gott omdöme och ansvarskänsla.

För att inte tvingas utföra operativt arbete för vilket man saknar både tid och kunskap, måste styrelsen därutöver tillföra extern kompetens på strikt meritokratiska och affärsmässiga grunder – inte genom att bjuda in släkt, vänner och andra man önskar gynna av personliga skäl. Varje misstanke om jäv och nepotism är förödande för föreningen. Det gäller såväl konsulter som projektanställda och tillsvidareanställda.

Brf Porkala behöver ett lag som kan tänka både strategiskt och taktiskt. Och som alltid vinner sina framgångar genom rent spel!

Styrelsen

Hej!

Nyligen, per 19/5, har vår förening haft en extra föreningsstämma, som revisorn och 101 röstberättigade medlemmar hade begärt att den dåvarande styrelsen skulle kalla till. Detta var en unik händelse i föreningens historia som föranleddes av att medlemmarna i sin begäran gav uttryck för att de ville ha en styrelse som respekterar lagar och förordningar och vid styrelsens sammanträden tillämpar demokratiska arbetsformer. Protokollet från stämman återfinnes i detta nummer av Porkalen

En ny styrelse valdes vid den extra föreningsstämman och denna har nu när snart 1 månad har förflutit haft ett mödosamt arbete med att försöka ställa tillrätta de många fel och avsiktliga misstag som den dåvarande styrelsens majoritet hann åstadkomma efter den ordinarie föreningsstämman 2015-06-15. Till den stämman hade en grupp som kallar sig "Trevliga Porkala" i vår medlemstidning Porkalen givits möjlighet att få sitt valprogram publicerat och vid stämmans beslut om ledamöter och ersättare till den nya styrelsen kom majoriteten att utgöras av anhängare till nämnd grupp.

Tyvärr så visade det sig ganska snart att den nyvalda styrelsens majoritet inte var så intresserade av att följa de lagar och förordningar som finns i Sverige och ej heller iakttaga Brf Porkalas stadgar, utan tvärtom att verka på ett för föreningen destruktivt sätt. Nu har även "Trevliga Porkala – gruppen" kommit med ett nytt "valprogram", som även publiceras i detta nummer, men där även ett antal medlemmar har givits utrymme att kommentera nämnt så kallade valprogram.

Av föreningen vald revisor
Sigurd Eliasson

Protokoll fört vid extra föreningsstämma för Brf Porkala

Datum: 2016-05-19, kl.18.30-22.20

Plats: Akalla grundskola

1. Val av stämмоordförande

Stämman beslutade att välja Elisabeth Kalderén, Bostadsrätterna, till stämмоordförande.

2. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare

Stämмоordföranden anmälde Christian Ahlström, förvaltare HSB, som protokollförare.

3. Godkännande av röstlängd

Stämman beslutade att godkänna röstlängden till 160 röstberättigade varav 24 fullmakter.

4. Godkännande av dagordning

Stämman beslutade att godkänna dagordningen

5. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet samt val av rösträknare

Stämman beslutade efter öppen omröstning att välja Abrar Nazari och Bengt Ohlsson till justerare samt Kazem Norouzian och Mats-Ola Zanolli till rösträknare.

6. Fråga om kallelse behörigen skett

Begäran om extrastämma inkom till styrelsen den 7 april, styrelsen kallade till extrastämman den 21 april vilket tidsmässigt uppfyller såväl stadge- som lagkrav.

Stämman beslutade att kallelse behörigen skett.

7. Val av ny styrelse

Stämman beslutade att först fastställa antalet ledamöter och suppleanter.

Efter omröstning beslutade stämman att styrelsen fram till ordinarie stämma ska bestå av 7 ledamöter och 3 suppleanter.

Valberedningens två ledamöter lämnade var sitt förslag och följande personer stod till förfogande för val:



Alexander Sanchez, Alberto Munez, Pirjo Lawson, Joanna Lolossido, Gabriel Velarde, Jessika Ahlström, Betiel Werede, Bela Johansson, Arne Eriksson, Mats Björndahl, Christian Skontorp och Göran Lindgren.

Efter sluten omröstning valde stämman:

Joanna Lolossidou
Pirjo Lawson
Christian Skontorp
Mats Björndahl
Göran Lindgren
Bela Johansson
Arne Eriksson

Pirjo Lawson avsade sig uppdraget.

Efter öppen omröstning valde stämman till suppleanter:

Jens Lagerqvist
Selwan Refat
Kerstin Strömberg

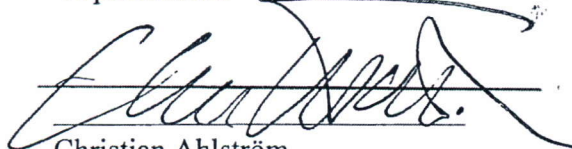
8. Fyllnadsval till valberedningen

Stämman beslutade efter öppen omröstning att välja Christina Bah till valberedningen.

9. Stämmans avslutande

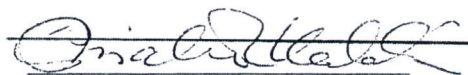
Stämmoordförande tackade stämmodeltagarna, framförde en eloge till dessa för att ha varit tålmodiga och lyckats hålla stämman på en god nivå och förklarade extrastämman för avslutad kl.22.20.

Vi protokollet



Christian Ahlström

Stämmoordförande



Elisabeth Kalderén

Justeras



Abrar Nazari

Justeras



Bengt Ohlsson

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.)

7. 19 Brf PL SK CC MI RE

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	Sammanställande (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 fastighetsförvaltare har varit HSB Stockholm.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.

Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.

Fastighetsskötseln 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 21 AF PL JL CS OJ MD Re SL

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 Sibeliushöjden. 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, Kasködeckat 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

Lägenhetsövertåtelser

Under perioden har 128 st överlåtelse 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 expediti-
onsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2016 = 1 108 kronor). Pansättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2016 = 443 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning. >C

2. Step 2 A CS of MB RES

HSBs Brf Porkala 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]

HSBs Brf Porkala nr 249
Org.nr 716417-7987

5 (14)

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

N. H. P. L. H. C. S. M. B. D. C. L.

HSBs Brf Porkala 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

N. Asaf PL JK CS ~~del~~ M. Reel

Balansräkning

Not

2015-12-31

2014-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

12

Bundet eget kapital

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

Fritt eget kapital

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 ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar

132 590 000

132 590 000

Summa ställda säkerheter

132 590 000

132 590 000

7 JPP DL FL CS B. J. DE NT, DE SL

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 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

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.

N A P R F L C S O A B M D E A

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

7 *[Signature]* *[Signature]* *[Signature]* *[Signature]*

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

B. Sif PH A CS de P.9

MT Re sl

HSBs Brf Porkala nr 249
Org.nr 716417-7987

11 (14)

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 kopianator med 17 800 (35 600).

Not 9 Aktier och andelar, långfristiga innehav

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

Handwritten signatures and initials: B, JEF, PL, IL, CS, CH, H, JEF, M, RE, C

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
Vidarefakturerings	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
Förutbetalda vattenavgift	0	88 667
Förutbetalda tomträttsavgift	749 362	705 874
Förutbetalda bredbandsavgift	243 750	309 450
Förutbetalda sopsugsavgift	271 602	246 911
Förutbetalda HSB förvaltning	42 969	200 419
Förutbetalda 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 at the bottom of the page.

HSBs Brf Porkala nr 249
Org.nr 716417-7987

13 (14)

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

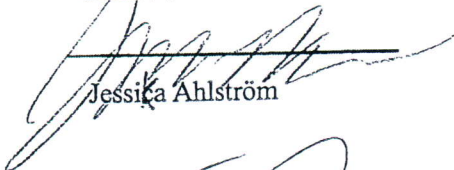
	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna semesterlöner		3 612
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	13 118	20 210
Uppl räntekostnad Externt	11 281	103 652
Förskottsbetalda hyror/avgifter	2 667 202	2 623 705
Upplupna avtalskostnader	150 700	0
Upplupna uppvärmningskostnader	1 017 751	1 168 298
Upplupna elavgifter	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

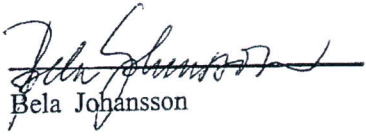
Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

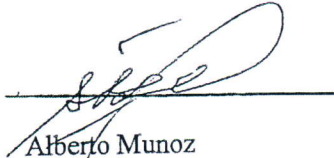
HSBs Brf Porkala nr 249
Org.nr 716417-7987

14 (14)

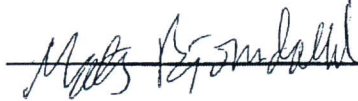
Kista 2016-05-10

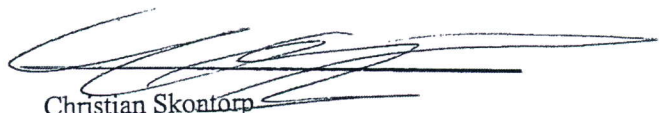

Jessica Ahlström

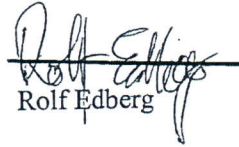

Bela Johansson

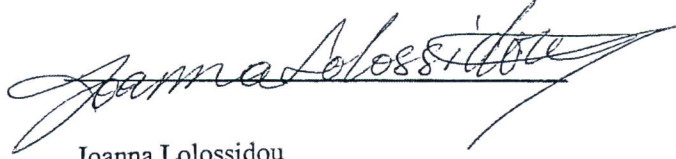

Alberto Munoz

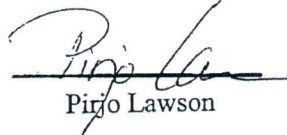

Arne Eriksson

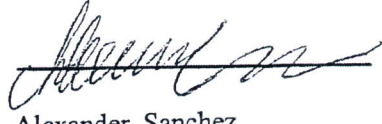

Mats Björndahl

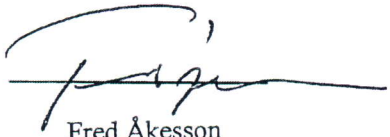

Christian Skontorp


Rolf Edberg


Joanna Lolossidou

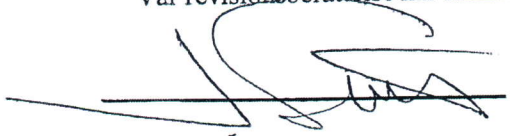

Pijo Lawson


Alexander Sanchez


Fred Åkesson
HSB Representant

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17/5 2016


Jörgen Götehed

BORevision 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 revisionssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed 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 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 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.

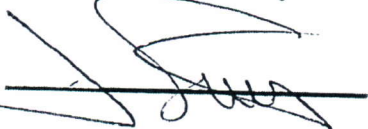
Granskningen visar att det under framförallt den senare delen av 2015 och i början av 2016 har funnits motsättningar inom styrelsen. Styrelsens arbete tycks ha fokuserats mer på interna frågor än på förvaltning av föreningens angelägenheter. Vi kan dock inte se att detta medfört väsentlig ekonomisk skada 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 utsäckning 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

Egen förvaltning

Motion till Brf Porkala 2016

Säkert har du upplevt eller hört om problem med ditt boende:

- Ventilation som inte fungerar? Matos som kommer in?
- Det blir plötsligt ett stambyte och du ska inte ens få en ersättningstoalett.
- Kackerlackor - och det finns ingen bovärd som kan hjälpa dig?
- Ostädat? Byta en vattenkran kostar skjortan?
- Hissar som visar fel uppgifter och/eller inte fungerar som de ska?

Och detta är inte de enda problemen:

- Arbetsbelastningen på styrelsens medarbetare är för stor, de hinner inte med sitt arbete och blir utbrända och vill inte fortsätta.
- Valberedningen har fått mycket svårt att rekrytera ledamöter. Det känns inte roligt att sitta i styrelsen och för mycket arbete leder till slitningar mellan styrelseledamöterna.

Vad är det grundläggande problemet? Efter att ha suttit i styrelsen två gånger, dels för över tio år sedan och dels 2014/2015, samt efter att diskuterat detta med många kloka personer har jag kommit fram till att problem skapas av att:

Det finns ingen lojal kompetent personal att fråga när styrelsen behöver tekniskt stöd eller när det handlar om att förverkliga och följa upp fattade beslut. Styrelsen tvingas jobba operativt - det vill säga jobba med massor av konkreta problem som det inte går att lösa på den tid som styrelseledamöterna har kvar när de skött sina ordinarie jobb och tagit hand om sin familj. Alltså, tiden räcker inte till och man saknar tillgång till lojal teknisk kompetens som man kan fråga till råds.

Detta kan vi rätta till genom att införa en egen förvaltning enligt den modell som man gjort i Brf Farnen i Täby och som deras grannförening BRF Volten också ska göra.

Avsaknaden av en egen stark och tekniskt kunnig förvaltning är alltså det grundproblem som orsakar problem i stora föreningar som vår och de i Täby. Vi får en överbelastad styrelse, dålig service, svårigheter att rekrytera till styrelsen och så vidare.

Idag ägnar sig styrelsen åt diverse akuta problem och åt att bygga upp en egen förvaltning genom att själva anställa personal, försöka få ordning på gamla dokument, uppdatera datorparken och så vidare. Dels ska inte styrelsen arbeta med sådana operativa frågor och dels är detta att börja i fel ände. Istället måste maximalt fokus sättas på att åtgärda grundproblemet: Avsaknaden av en egen förvaltning. Alla andra problem som kan vänta ett

halvår eller mer måste få vänta, annars orkar vi aldrig ta oss ur den rävsax vi sitter i. Vi måste prioritera rätt!

Men även om styrelsen börjar prioritera rätt så saknar den kapacitet och kompetens för att själv införa en egen förvaltning. Det behövs tillgång till olika externa experter för att få nödvändig vägledning vid anställningar och andra moment som behövs för att införa en egen förvaltning. **Därför måste styrelsen utse en projektgrupp** där medlemmar med intresse, engagemang och kunskap får delta tillsammans med ledamöter och externa experter för att stegvis införa en egen förvaltning.

Ett första steg för projektgruppen bör vara att ta kontakt med Anders Björkman som är ordförande i Brf Farmen i Täby. Han har ju besökt oss på ett mycket välbesökt och uppskattat informationsmöte i 52an. Det är alltid bra att ha en idé om hur det ska bli att utgå ifrån. låt oss därför inspireras av den modell man infört i Brf Farmen i Täby.

Ett eget fristående aktiebolag minskar riskerna för Brf Porkala och lägger de anställda i ett eget bolag som kan få utveckla en egen företagskultur. Gränssnittet mellan Brf Porkala och den egna förvaltningen blir på det sättet mycket klarare. Och styrelsen slipper ta personalansvaret. Detta är därför också en intressant idé att titta på.

Därför yrkar undertecknande:

1. **Att** Brf Porkala omedelbart, men stegvis, ska införa **en egen förvaltning**.
2. **Att** styrelsen ska utse en **projektgrupp** där medlemmar med engagemang och kunskaper kan ingå tillsammans med ledamöter och externa experter för att inför en egen förvaltning. En del av dessa ska sitta i styrelsen som adjungerade ledamöter.
3. **Att** projektgruppen ska, om möjligt, anlita konsultbistånd från Brf Farmen i Täby.
4. **Att** Brf Farmens modell ska vara **utgångspunkten** för arbetet med en egen förvaltning. Inklusivt idén att lägga den egna förvaltning i ett fristående aktiebolag.
5. **Att styrelsen i görligaste mån inte ska arbeta operativt med denna fråga** utan låta projektgruppen arbeta fram förslag till beslut av styrelsen.

Underskrift	Namnförtydligande	Lägenhet nr
		

HSB's Rösträtt för Brf
nr 2491 Stäm. Org. nr 20190331
Brf Porkala

2019-03-31



Att undvika onödiga stambyten

Motion till Brf Porkkala 2016

Att stambyten nu smugit sig in trots att det finns styrelsebeslut på att inga sådana ska ske är djupt oroande. Styrelsen har ju beslutat om att inte göra något stambyte den närmaste tiden: Ur styrelseprotokollet, STM 2014-10, 9/9-2014:

Beslut: Ett informationsblad om stambytet sättes upp så fort som möjligt.

Medlemmarna måste kunna lita på att styrelsen håller sina löften så de kan planera sina renoveringar och veta vad som gäller.

Notera också att stambyte innebär att man gör så kallat inre underhållsarbete. Beslut om sådant övertagande av underhållsansvaret ska fattas på en föreningsstämma. Här har inte dessa regler respekterats vid stambytet på Sibeliushöjden 40/42. **Ett stambyte som skedde under kaotiska förhållanden och troligen var helt onödigt:**

*"Den tidigare förvaltaren vid en vattenskada tog in en entreprenör som försäkrings-bolaget har godkänt och sagt, varsågod här måste vi åtgärda. Då rev man hela badrummen istället för att man kanske kunnat göra en tredjedel av den insatsen och då betalade vi massor av pengar för något som inte behövdes. Den entreprenör som kom in fick fritt göra nästan vadsohelst. Så försäkringsbolaget betalade också för mycket pengar. När Bengt började upptäcka det här så tog han skada för skada, så han har redan betalat mer än sin egen lön."*¹

Problematiken kring våra badrum kan grovt delas in i tre delar:

1. **Avloppsstammar.** Dessa ska enligt tidigare undersökningar vara i gott skick och låå håååå under måååå deccennier till. När de väl behöåå åååååååå så kan de renoveras genom stamrenovering som åå ett billigare alternativ åå stambyten.
2. **Vattenstammar.** Problemet med dessa åå tydligen att höååå upp har de så kallade VVC ledningarna kröååå på fel sätt så de kan böråå läååå. Ingen sensor finns idag monterad för att känåå av om dessa böråå läååå och då laråå och/eller ståååå av vattåå, däråå har ett par stora vattenläååå intråååå.
3. **Tåååååååå** i flera badrum åå i dåååå skick. Då kan det böråå läååå ner vatten till de som bor under. Detta gååå en del åååå badrum och i en del nyrenoverade badrum. Tydligen har ingen inspektion gjorts på senare tid i åååå badrum. Och flera nyrenoverade badrum har inte kontrollerats för godkåååååå och har däråå dåååå åååååååå.

¹ Utdrag ur artikeln i Porkalen om besöket i Brf Farmen i Täby, min fetstil.

Det stambyte som föreslogs av HSB 2014 skulle kostat över 200 miljoner och lett till en uppskattad hyreshöjning kring 1'100kr för en fyra. Vi vet hur det brukar bli med sådana uppskattningar så det hade lätt blivit 1'500 kronor i månaden. Notera att 18'000 kronor om året inte är hela kostnaden eftersom värdet på bostadsrätter minskar med högre avgifter.

Det finns för oss som ska betala kalaset ingen anledning att göra mer än nödvändigt.

Det finns goda möjligheter att spara mycket stora summor för oss, undvika onödig miljöförstöring samt slippa det stora besväret ett totalt stambyte innebär genom att bara göra det som är nödvändigt; Se till att fixa VVC ledningarna. Renovera tätskikten enbart i de badrum som behöver det. Osv.

Styrelsen har inte själv den kompetens som finns för att ta fram bra, kreativa och billiga lösningar så det behövs **oberoende** utredningar av tekniskt kompetenta personer.

Därför yrkar undertecknande:

1. **Att** stämman ska uppmana styrelsen att från och med nu respektera det tidigare styrelsebeslutet i detta ärende - inga stambyten i närtid - samt börja respektera de lagar som gäller för hur styrelsen kan ta över det inre underhållsansvaret.
2. **Att** två från HSB oberoende konsultfirmor anlitas för att **a)** kartlägga hur situationen för våra badrum är och **b)** föreslå olika sätt - scenarier - att komma tillrätta med våra problem på ett så billigt och smidigt sätt som möjligt för oss, medlemmarna.
3. **Att en projektgrupp** tillsätts där medlemmar med intresse, engagemang och kunskap får delta tillsammans med styrelsemedlemmar och dessa konsulter för att göra det arbete som föreslås i 2).
4. **Att** speciell vikt läggs vid att hitta bra projektledning för de åtgärder som projektgruppen kommer fram till så att renoveringarna inte fungerar lika dåligt för medlemmarna som vid det troligen helt onödiga stambytet på Sibeliusgången 40/42.

	Underskrift	Namnförtydligande	Lägenhet
DEL1			
		R	DEL2
			
			
			
			

Motion till Brf Porkkala 2016:

Skifte av system angående suppleanter

Under det gångna året har det ibland varit problem med att frånvarande ledamot inte har samma grundsyn som förste eller andre suppleant. Förslag och beslut har på grund av det skjutits på i väntan på en mer gynnsam styrelsesammansättning. Detta är inte optimalt för styrelsearbetet.

Därför yrkar jag på att systemet görs om enligt följande: som vanligt väljs ett antal (tre?) suppleanter. Men istället för att ange dem en intern och slumpmässig nummerordning (för nummerordningen har varit slumpmässig), låt den ordinarie styrelseledamot som inte kan delta avgöra vem av suppleanterna som ska ersätta denne. Det ger en större möjlighet till samarbete, och en större bredd på vilka suppleanter som får tjänstgöra, istället för att första suppleant får göra det mesta av arbetet och tredje suppleant sällan eller aldrig får något att göra.

Förhoppningen är att detta leder till en aktivare roll för suppleanter i diskussioner och samarbetet med ordinarie medlemmar, och också ett mindre mått av uppskjutande av viktiga beslut.

Gabriel Velarde
Styrelsesuppleant
Sibeliushöjden 48, 7tr, lgh 469

4,9

Rimliga priser på aptusbrickor

Motion till Brf Porkala 2016

Aptus systemet - de brickor vi använder för att öppna dörrar - är något som det beslutats att föreningen ska ha. Därför ska kostnaden för detta system belasta alla medlemmar via avgifterna.

Däremot kan det se som rimligt att de medlemmar som råkar ut för olyckan att tappa bort sin aptusbricka ska stå för kostnaden för att få en ersättningsbricka. En bricka kostar enligt uppgift från föreningskontoret 60 kr. Om vi lägger till för det administrativa arbetet att registrera brickan i systemet, så att brickan kan användas, så kan en avgift på 100 kr ses som rimligt, alltså självkostnadspriset. En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening som ska främja medlemmarnas ekonomiska intressen. En högre avgift än självkostnadspriset skulle främja vissa medlemmars ekonomiska intressen på bekostnad av de som haft olyckan att tappa bort sin bricka. Detta kan knappast anses uppfylla den så kallade likhetsprincipen. Vår föreningen ska inte tjäna pengar på medlemmars olyckor.

En borttappad bricka som inte avregistreras från systemet kan ses som ett hot då den kan användas precis som en nyckel. Det är därför viktigt att borttappade brickor avregistreras så fort som möjligt. Ska detta ske fort så måste det vara billigt och smidigt att avregistrera brickor så att medlemmar inte väntar för länge innan de går ner till föreningskontoret för att avregistrera sin gamla bricka (för att kunna få en ersättningsbricka.)

Är det besvärligt och dyrt att få en ersättningsbricka finns ju även risken att man kanske anser att man kan klara sig utan en ersättningsbricka. Detta talar för en låg avgift för att få en ersättningsbricka, tex 50 kr som var den tidigare avgiften.

Därför yrkar undertecknade att:

- Om stämman anser att det är viktigt att medlemmar **avregistrerar sina borttappade brickor**, så ska avgiften för en ersättningsbricka sättas till **50 kr**, men
- Om stämman anser att **självkostnadspriset för en ersättningsbricka ska vara vägledande** så ska avgiften för en ersättningsbricka sättas till **100 kr**.

Underskrift	Namnfortydligande	Lägenhet nr
81		
26		

2016-03-27 17:19:07
BOKFÖRT
104 061092

Serva oss på ett vänligt sätt med aptusbrickor

Motion till Brf Porkala 2016

Ibland händer olyckan och man tappar bort en bricka, de så kallade aptusbrickorna som vi använder för att komma in i portarna.

En aptusbricka innehåller en kod som kallas av den sensor som vi visar upp brickan för. Om brickan innehåller en kod som godkänns av systemet så öppnas porten. Det är alltså i systemet som koden finns. Tappar man bort en bricka så är det bara att radera koden i systemet och då kan brickan inte användas längre. Brickan är då bara ett stycke plastskräp.

Det är därför förvånande att det nu krävs att man ska "inkomma med polisanmälan innan man kan få den [brickan] ersatt." 200 kr känns också lite väl dyrt. Är det självkostnadspriset?

Det är som som man tycker medlemmar uppfört sig slarvigt och nu ska de straffas för att de sköter sig dåligt. Så ska vi inte ha de i en vänlig förening. Ingen tappar bort sin bricka med flit. Det är en olycka och då ska man servas på ett vänligt och effektivt sätt av föreningen för det är många som redan nu är tillräckligt stressade.

Att tvingas sätta av tid för att gå ner till föreningskontoret är inte speciellt vänligt. Att tvingas avsätta ännu mer tid för att gå till polisen är ännu ovänligare. Och notera, polisen är redan idag kraftigt överbelastad med ärenden så det är knappast att visa samhällsansvar att lägga ännu mer arbete på polisen!

Därför ska medlemmar naturligtvis slipa lämna in en polisanmälan när de råkar ut för olyckan att tappa bort en bricka.

Det vänligaste vore om man bara kunde ringa till föreningskontoret och få en bricka hemskickad via posten. Kostnaden kan debiteras på månadsavgiften.

Därför yrkar undertecknande:

1. Att ingen polisanmälan ska behövas för att få ut en ny bricka.
2. Att man ska kunna få en bricka hemskickad via posten om man så vill.

Ank 2016-03-31
Jua

Underskrift	Namnförtydligande	Lägenhet
DEL 1 S. 	DELZ	
 R.		
 P.		
 K. Gert		

2016-03-31
2016-03-31
2016-03-31

5

Porkala

Från: britt-marie.heydorn@bredband.net
Skickat: den 31 mars 2016 15:41
Till: porkala@telia.com
Ämne: motion 2016

MOTION TILL BRF PORKALA 2016 ANG VATTENSKADOR/STAMBYTE

Det pratas mycket om vattenskadorna och orsaken till dessa men olika besked ges beroende på vem man pratar med. Jag har själv blivit drabbad två gånger men känner inte att jag blivit informerad vad skadorna beror på. Är det så att det skulle behövas ett stambyte eller beror skadorna på den mänskliga faktorn och/eller andra saker? Vore bra som bostadsrättsinnehavare att känna till fakta. Tråkigt med alla dessa olika åsikter när man borde få fakta presenterat.

DÄRFÖR YRKAR UNDERTECKNAD:

-att man klart och tydligt får veta från en oberoende expert om stambyte behövs inom en nära framtid eller hur det egentligen förhåller sig.

Britt-Marie Heydorn

Sibeliusingången 50 4tr lgh 1402

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

Ma
2016-04-01

Porkala

Från: britt-marie.heydorn@bredband.net
Skickat: den 31 mars 2016 11:57
Till: porkala@telia.com
Ämne: Motioner till stämman 2016

MOTION TILL STÄMMAN 2016 ANG AVSAKNAD AV VÄRME I BADRUMMET.

Jag har nu i nästan två år levt med kallt badrum, elementet fungerar inte. Under denna tid har Primär och ABC-rör varit här otaliga gånger men inget händer och jag får heller inga klara besked hur man tänker åtgärda problemet. Tänk er själv att ha ett kallt badrum hela tiden i synnerhet på vintern. Har ringt många gånger till föreningskontoret för att få veta och nu senast om resultatet av ABC-rör sista undersökning, denna gång råkade en man från Primär var där och förklarade att någon i huset hade renoverat sitt badrum och stängt av värmeförseln till andras badrum. Min fråga var förstås var man tänker göra åt detta? Jag blev hänvisad till Ahlström på HSB som lovade återkomma, gått veckor men inte ett ljud har hörts. Man bli helt utmattad.

DÄRFÖR YRKAR UNDERTECKNAD:

- att man snarast återställer värmen i mitt badrum(andras).
- att man snarast tar kontakt med mig för information om vad man tänker göra.

Britt-Marie Heydorn

Sibeliushöjden 50, 4tr lgh1402

HSB's Bost.rättsfören. PORKALA
nr 249 i Sthlm. C.O. nr. 16417-7987
Box 6002, 164 06 Kista
Annika

2016 -03- 31

Val av extern auktoriserad revisor

Motion till Brf Porkala 2016

Idag anlitar vår förening BoRevision som extern revisor. BoRevision är varken godkänd eller auktoriserad revisor. Detta innebär att Revisorsnämnden (RN) inte utövar tillsyn över BoRevision då RN endast utövar tillsyn över auktoriserade och godkända revisorer, samt registrerade revisionsföretag. (BoRevision i Sverige AB är inte registrerade hos RN).

Övergripande mål för RN:s verksamhet är bland annat att säkerställa att revisionsverksamheten bedrivs med hög kvalitet och uppfyller höga etiska krav. RN utreder även anmälningar mot enskilda revisorer och registrerade revisionsbolag. RN initierar också själv disciplinärenden. Detta sker både genom besök hos revisorn, så kallad uppsökande tillsyn, eller om RN får kännedom om sådant som pekar på att en revisor åsidosatt sina skyldigheter som revisor. Att anlita en extern revisor som står under RN:s tillsyn innebär alltså bland annat:

- en försäkring om att revisionsarbetet sker med hög kvalitet och,
- möjlighet att anmäla misstänkta problem till RN för utredning.

Detta måste anses vara stora fördelar.

Nu erbjuder HSB Riksförbund alla bostadsrättsföreningar att anlita en auktoriserad revisor.

Som extern revisor föreslås **Allegretto Revision AB**. Revisorerna i detta bolag är auktoriserade och uppfyller väl kraven på kompetens, kunnande och oberoende från de entreprenörer som vi utnyttjar.

Allegrettos auktoriserade revisorer har erfarenheter av stora företag och organisationer (ICA, Microsoft, Stockholm stad m.fl.) men har även uppdrag från ideella föreningar och stiftelser. För bostadsrättsföreningar finns "*ett specialkommando med specialister på bostadsrättsföreningar*". De är även medlemmar i såväl FAR som Moore Stephens som är branschorganisationer för revisorer, redovisningskonsulter och specialister med uppgift att säkerställa god kvalitet hos sina medlemmar.

Förslaget innebär att vi kommer att ha samma antal revisorer och kostnader, men att vi får en extern revisor som är auktoriserad. Med lagt förslag kommer föreningen nämligen även framöver att ha en förtroendevald och en extern revisor. Den senare blir då auktoriserad men till i princip samma kostnad som för BoRevision.

Vi föreslår därför Brf Porkalas föreningsstämma:

- att en extern auktoriserad revisor väljes vid föreningsstämman 2016

Namnteckning

Namnförtydligande

Lägenhetsnummer

[Handwritten signatures]

[Handwritten signature]
Bost. rättsfören. PORKAL.
i Sthlm. Org.nr 716 11-798
Box 606 2016-03-31 Kista

Val av extern auktoriserad revisor

Motion till Brf Porkala 2016

En väl fungerande revision är av stor vikt och skall ses som en viktig försäkring för såväl styrelsen som föreningens övriga medlemmar. Några punkter som särskilt bör säkerställas för revisionen är att den:

- är så oberoende och fristående som möjligt
- utför sitt uppdrag med stort engagemang, erforderlig kompetens och kunnande,
- aktivt nyttjar även information erhållen från annan part och
- söker arbeta för och främja ett aktivt samarbete mellan de olika revisorerna.

Vilka fördelar finns med att välja en extern auktoriserad revisor?

Några fördelar är att föreningen har:

- full valfrihet att välja den revisor som bäst passar föreningens behov och önskemål,
- lättare kan säkerställa att kraven på oberoende, kompetens, kunnande m.m. uppfylls och
- enklare kan göra anpassningar om särskilda behov uppstår.

Fördelarna är alltså betydande!

HSB Riksförbund erbjuder nu alla bostadsrättsföreningar inom HSB denna möjlighet! ([f])

Allegretto Revision AB

Som extern revisor föreslås Allegretto Revision AB. Revisorerna är auktoriserade och uppfyller väl kraven på kompetens och kunnande. De har dessutom kundprofil som väl uppfyller kravet på oberoende.

Allegrettos auktoriserade revisorer har erfarenheter av stora företag och organisationer (ICA, Microsoft, Stockholm stad m fl) men har även uppdrag från ideella föreningar och stiftelser. För bostadsrättsföreningar finns "*ett specialkommando med specialister på bostadsrättsföreningar*". De är även medlemmar i såväl FAR ([g]) som Moore Stephens ([h]).

Vilka förändringar innebär detta vad gäller t ex antalet revisorer och kostnader?

Kort svar: Ingen förändring. Med lagt förslag kommer föreningen även framöver att ha en förtroendevald och en extern revisor. Genomsnittskostnaden för den externa revision under perioden 2010 - 2015 har varit något över 50.000 kr/år. Ingen signifikant förändring förväntas även om prisuppgifter från Allegretto Revision AB anger en något lägre prisnivå. För mer information se: www.allegretto.se.

Vi föreslår Brf Porkalas föreningsstämma:

- att en extern auktoriserad revisor väljes vid föreningsstämman 2016

Namnteckning	Namnförtydligande	Lägenhetsnummer
		756

03-31

Val av extern auktoriserad revisor

En väl fungerande revision är av stor vikt och skall ses som en viktig försäkring för såväl styrelsen som föreningens övriga medlemmar. Några punkter som särskilt bör säkerställas för revisionen är att den:

- är så oberoende och fristående som möjligt ([a]),
- utför sitt uppdrag med stort engagemang, erforderlig kompetens och kunnande,
- aktivt nyttjar även information erhållen från annan part ([b]) och
- söker arbeta för och främja ett aktivt samarbete mellan de olika revisorerna ([c]).

Vilka fördelar finns med att välja en extern auktoriserad revisor?

Några fördelar är att föreningen har:

- full valfrihet att välja den revisor som bäst passar föreningens behov och önskemål ([d]),
- lättare kan säkerställa att kraven på oberoende, kompetens, kunnande m.m. uppfylls och
- enklare kan göra anpassningar om särskilda behov uppstår ([e]).

Fördelarna är alltså betydande!

HSB Riksförbund erbjuder nu alla bostadsrättsföreningar inom HSB denna möjlighet! ([f])

Allegretto Revision AB

Som extern revisor föreslås Allegretto Revision AB. Revisorerna är auktoriserade och uppfyller väl kraven på kompetens och kunnande. De har dessutom kundprofil som väl uppfyller kravet på oberoende.

Allegrettos auktoriserade revisorer har erfarenheter av stora företag och organisationer (ICA, Microsoft, Stockholm stad m fl) men har även uppdrag från ideella föreningar och stiftelser. För bostadsrättsföreningar finns "ett specialkommando med specialister på bostadsrättsföreningar". De är även medlemmar i såväl FAR ([g]) som Moore Stephens ([h]).

Vilka förändringar innebär detta vad gäller t ex antalet revisorer och kostnader?

Kort svar: Ingen förändring. Med lagt förslag kommer föreningen även framöver att ha en förtroendevald och en extern revisor. Genomsnittskostnaden för den externa revision under perioden 2010 - 2013 har varit cirka 50.000 kr/år. Ingen signifikant förändring förväntas även om prisuppgifter från Allegretto Revision AB anger en något lägre prisnivå. För mer information se: www.allegretto.se.

/Sigurd Eliasson, lgh 630

[a]: Det är alltså ej önskvärt att en revisionsbyrå erhåller en alltför stor andel av sin sina uppdrag av en enskild uppdragsgivare eller organisation.

[b]: Detta kan vara t ex via skrivelser eller anmälningar från enskilda föreningsmedlemmar men även annan information som bringats revisorerna till kännedom.

[c]: Av särskild vikt för en bostadsrättsförening där normalt minst en av revisorerna är förtroendevald.

[d]: Valmöjligheten upprätthålles även framledes genom årligt val, lika nu lagt förslag, på ordinarie föreningsstämma.

[e]: På detta sätt kan föreningen enkelt genomföra förändringar av såväl kompetens som kapacitet hos revisionen. Detta kan komma att vara en fördel om föreningen t ex planerar för en längre period av mer omfattande entreprenader.

[f]: Föreningens stadgar (§ 30) anger: "[...] dock skall en revisor alltid utses av HSB Riksförbund.". Om föreningen väljer en auktoriserad revisor och informerar HSB Stockholm kommer HSB Riksförbund att godkänna detta val och avstå från att utse någon revisor i enlighet med vad stadgarna annars föreskriver.

(ref: E-mail från Attila Kriss, Verksamhetschef HSB Brf Medlem, HSB Stockholm; 2013-05-20).

[g]: En ideell förening (ref: www.far.se) som är branschorganisationen för revisorer, redovisningskonsulter och specialister. Deras uppgift är "att hjälpa branschen att göra nytta för näringsliv och samhälle."

[h]: För information om Moore Stephens se: www.moorestephens.se

Sätt tillbaka förklarande text till porttelefonerna

Motion till Brf Porkala 2016

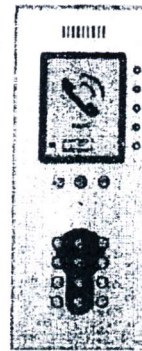
Ett förslag på en stämma kom in om att sätta upp en förklarande text in anslutning till porttelefonen för förklara hur man använder den.

Styrelsen 2014/2015 beslöt att sätta upp en sådan förklarande text som såg ut enligt bilden till höger.

Denna text har nu av någon anledning plockats bort.

Jag har frågat både den nuvarande sittande styrelsen och förvaltaren om varför texten försvann men de vet tydligen inte varför texten plockades bort.

Förslaget om att sätta upp texten var ju en bra idé och då det fattades ett styrelsebeslut om att sätta upp texten hösten 2014 så ska texten sättas tillbaka.



Öppna porten enkelt så här:

1. Slå in telefonnumret som du har fått.
2. Tryck på OK-knappen.
3. Vänta tills porten låses upp.

Open the door like this:

1. Enter the phone number you received.
2. Press the OK button.
3. Wait until the door is unlocked.

Därför yrkar undertecknande:

1. Att en förklarande text enligt ovan ska sättas tillbaka i anslutning till porttelefonerna.

Underskrift	Namnförtydligande	Lägenhet nr
DELIS		
Le	Roe	DEL 2
B		
C	K.G	

ISB'n Bostadsförenings
nr 249 i S
2016-03-31
Box 6002, 164 00
1

9

Reglera trafiken i vårt område på ett vettigt sätt

Motion till Brf Porkala 2016

Det är mycket trafik i vårt område och ibland kör de fort. Flera av de hastighetshinder som tidigare fanns har plockats bort. Det är mycket dåligt med skyltar som begränsar hastigheten och varnar för att det finns gående och lekande barn i vårt område.

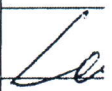
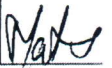
Pållarna som satts upp fungerar dåligt och flera har fått sina bilar sönderkörda av dessa. Och pållarna har också gått sönder. Det självklara verkar behöva påpekas: Ingen kör sönder sin bil med flit. Det är en stor olycka som kostar den drabbade mycket. Att bilar körs sönder beror på att vi har ett system som inte fungerar på vanliga människors villkor.

I vårt område bor både de som vill helt förbjuda bilar i vårt område och de som skulle flytta om de inte fick köra fram sina bilar med varor när de handlat eller ska åka på semester. Det är styrelsens uppgift att finna en fungerande kompromiss. Nödvändig biltrafik för medlemmarna måste tillåtas men inte så att detta utgör ett hot mot gående människor och djur.

Det man får lära sig i kurser som *människa-maskin kommunikation*, om man gått på tex KTH, är att vi måste bygga system som fungerar tillsammans med människor. Det går inte att tro att man kan informera i portarna någon enstaka gång - och kanske bara på svenska - och sätta upp någon skylt om pållare och tro att det då ska fungera. Istället måste man ta hänsyn till hur människor fungerar och bygga ett system som per automatik ger önskat resultat.

Därför yrkar undertecknande:

1. Att det ska sättas upp flera skyltar som påbjuder att maxhastighet är 20 km/timmen och att andra skyltar som varnar att här finns gående och lekande barn ska sättas upp.
2. Att fler farthinder ska installeras.
3. Att en sensor ska installeras så att pållare, när de gått ner i markläge, inte går upp förrän alla bilar har passerat pållaren.

Underskrift	Namnförtydligande	Lägenhet
		
		
		
		

Postadress: Box 6002, 164 06 Kista
 Tel: 08-749 15 00
 Fax: 08-749 15 01
 2016-03-17 17:39:07

Styrelsens svar på inkomna motioner

Motion 1 – Egen förvaltning

Idag ligger ansvaret för fastighetsskötsel och -förvaltning på en extern entreprenör. Motionären vill att föreningen själv ska ombesörja den operativa förvaltningen genom att bilda ett aktiebolag.

Styrelsen har ett övergripande ansvar för föreningen, och det ansvaret kan inte delegeras bort på det sätt motionen förespråkar. Förslaget skulle dessutom innebära att föreningens styrelse skulle ansvara för ett bolag, vilket ställer helt andra krav på ledamöternas kompetens än hittills. Vidare är motionen till viss del tvingande (delyrkande 1), vilket är olämpligt om den röstas igenom och det visar sig att föreslagen utformning inte passar eller går att genomföra i föreningen.

Vi ser dock att delar av fastighetsunderhållet kan förbättras med hjälp av egen personal och har därför initierat en utökning av föreningskontorets bemanning. Men framför allt behöver vi tillföra teknisk kompetens genom att anställa en kompletterande resurs till vår föreningsförvaltare. Denna förhandling pågår i skrivande stund.

Styrelsens svar: *Styrelsen ser flera positiv inslag i motionen och kommer att arbeta för att tillföra egen personal, men föreslår ändå stämman att avslå motionen i sin nuvarande utformning.*

Motion 2 – Att undvika onödiga stambyten

Motionen ger sken av att uppfatta stambyten som en funktion av styrelsebeslut och inte av stammarnas bedömda fysiska skick. (Den kursiva delen i motionen handlar f.ö. inte om Brf Porkala, utan om en annan förening.) Att stammarna skulle hålla i ytterligare flera decennier, som motionen påstår, kan inte beläggas och motsägs dessutom av de skador som hittills inträffat.

Stambyten är stora, kostsamma och arbetsintensiva ingrepp som styrelsen definitivt inte önskar genomföra i onödan. Tyvärr gör korrosion och andra rörsador att akuta situationer uppstår där stambyten ändå blir nödvändiga. Så var fallet på Sibeliushöjden 40/42 och 48/50.

Vid Sibeliushöjden 40/42 utfördes stambytet av ett byggbolag som försäkringsbolaget valt. Det fungerade inte helt tillfredsställande, men gjorde att föreningen kunde få godkänt från försäkringsbolaget och att byggbolaget kunde få sköta framtida arbeten. Vid stambytet på Sibeliushöjden 48/50 tog styrelsen in offerter från tre bolag och valde det som det ansågs mest fördelaktigt. Detta stambyte tycks gå betydligt bättre. Även i fortsättningen har vi möjlighet att jämföra offerter från flera entreprenörer, men försäkringsbolaget måste alltid godta besluten om föreningen vill få utbetalt på sin försäkring.

Styrelsen har ett långsiktigt underhållsansvar för fastigheten, och det får inte begränsas eller förhindras om man vill förhindra svårare skador i framtiden. Att baserat på en kalkylerad risk underlåta att göra ett omfattande stambyte och endast lappa och laga vid akuta skador är självfallet inte möjligt. Detta är något vårt försäkringsbolag tydligt påpekat.

Styrelsens svar: *Med utgångspunkt i ovanstående resonemang föreslår styrelsen att stämman avslår motionen.*

Motion 3 – Byte av system angående suppleanter

Enligt gällande princip deltar alla suppleanter (utom HSB-suppleanten) vid samtliga styrelsemöten. I likhet med ledamöterna förväntas de vara aktiva och hålla sig informerade om samtliga frågor som rör föreningens förvaltning. Viktigt är dock att suppleanten ersätter en frånvarande ledamot, men inte styrs av dennas åsikter. Till skillnad mot vad motionen vill, är suppleanterna fria att forma sin egen åsikt och rösta efter sin egen övertygelse.

Styrelsens svar: *Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen till förmån för aktiva och självständiga suppleanter.*

Motion 4, 9 – Rimligt pris på Aptus-brickor; Serva oss på ett vänligt sätt med Aptus-brickor

Båda motionerna handlar om Aptus-brickor och vad som händer när dessa går förlorade.

Avgiften för extra Aptus-brickor har höjts av två anledningar:

Boende har tagit ut fler och fler brickor, varför det uppstått misstanke om att brickor slarvats bort utan att det anmälts. Förlorade brickor som inte avaktiverats riskerar att ge obehöriga tillträde till föreningen, vilket allvarlig påverkar skalskyddet.

Kostnaden för inköp och aktivering av nya brickor motsvarade inte vad de boende betalade, vilket innebar att de som inte tog ut extra brickor betalade för dem som gjorde detta.

För att få ut fler än sex brickor totalt krävs nu en polisanmälan för att eventuellt förlorade brickor ska kunna avregistreras och nya aktiverades för den boende. Vi förstår att det kan uppfattas som onödigt omständligt och överväger att på försök slopa kravet på polisanmälan. Gränsen på sex brickor per lägenhet kvarstår dock, och om en bricka försvinner måste den anmälas försvunnen på föreningskontoret innan en ny kan fås ut.

Det är av yttersta vikt att bortkomna brickor anmäls direkt till föreningskontoret så de kan tas bort ur systemet. Brickor ska hämtas ut på föreningskontoret av legitimerad medlem och kan inte skickas med post.

Styrelsens svar: *Styrelsen föreslår stämman att avslå motionerna rörande sänkning av priset och att skicka brickor med posten.*

Motion 5 – Vattenskador och stambyte

Problemen med föreningens rörstammar beror dels på stammarnas ålder (förväntad livstid), dels på husens konstruktion. För att kunna utföra noggranna kontroller måste man ta sig in via lägenheternas badrum, vilket innebär att dessa kontroller genomförs i samband med skador då väggarna öppnas. Slutsatser baserade på besiktningar som görs utan att öppna väggen innehåller alltid ett visst mått av osäkerhet (delvis gissningar grundade på erfarenhet från andra fastigheters rörstammar som visat samma tecken, har samma ålder och består av samma material). Undersökningar är viktiga och kan ge kompletterande information om när det är lämpligt att byta stammarna.

Styrelsens svar: *Styrelsen väljer att inte lämna något förslag till stämman.*

Motion 6 – Avsaknad av värme i badrummet

Styrelsens svar: *Detta är inte en motion utan en felanmälan.*

Motion 7 – Val av extern auktoriserad revisor (två motioner med samma rubrik)

Föreningen har nu, förutom en revisor vald på föreningens stämma vald revisor, en revisor utsedd av HSB:s Riksförbund revisor och som är Jörgen Götehed hos BoRevision AB, som är ett tidigare dotterbolag till HSB Stockholm och har mycket samarbete med nämnt företag. BoRevision är dessutom ej en auktoriserad eller godkänd revisor och står därmed ej heller under Revisorsnämndens tillsyn. Revisorsnämndens uppgifter framgår av bilagan "Revisorsnämnden".

Tidigare var föreningen tvungen att använda BoRevision genom sitt medlemskap i HSB Stockholm, men som framgår av bilagan "Val av extern auktoriserad revisor" som delades ut och föredrogs vid föreningsstämmen 2014-06-17, föreligger ej detta krav längre om förutsättningarna i nämnd bilaga är uppfyllda.

Styrelsen har ej varit så imponerad av revisorn från BoRevision och denne har vägrat tillåta en mer utförlig årsredovisning, som skulle vara mer lättbegriplig, eftersom den då skulle bli längre (fler konton för att lättare kunna se vad varje konto innehåller för utgifter/inkomster). Revisorn har dessutom uppfattats vara mer intresserad av HSB Stockholm samt hjälpa detta bolag, än att tillse föreningens behov.

Styrelsen bedömer även att ett byte av revisor troligen skulle ge större säkerhet mot oegentligheter och det troligen skulle bli en allmän förbättring för vår förening.

Styrelsen föreslår stämman att **bifalla** motionen, samt att besluta att som ny revisor i Brf Porkkala utse **auktoriserade** revisionsbyrån Allegretto AB och auktoriserade revisorn Eva Stein.

Styrelsens svar: Styrelsen föreslår stämman att bifalla motionen.

Motion 8 – Sätt tillbaka förklarande text till porttelefonerna

Styrelsen har inte beslutat att uppsatta texterna skulle tas bort och vet inte varför detta skett. En extra förklarande text vid porttelefonerna bör sättas upp där sådan saknas.

Styrelsens svar: Styrelsen föreslår stämman att bifalla motionen.

Motion 10 – Reglera trafiken i vårt område på ett vettigt sätt

Att förbättra trafiksituationen i området är självklart av vikt, och att utöka antalet skyltar samt trafik hinder kan vara ett steg på vägen.

Pollarna är utformade så att endast en bil ska kunna passera när de sänks ned. Tanken med dem är inte bara att förhindra att obehöriga passerar, utan även att behöriga förare inte smiter in när pollaren sänkts ned av en framförvarande förare. Pollarna ska genast åka upp när en bil passerat, så även om man är behörig måste man använda sin egen bricka och inte bara åka in efter någon annan.

Styrelsens svar: *Styrelsen föreslår stämman att **bifalla** de två första delarna av motionen, men **avslå** den tredje för att förhindra obehörig trafik i området så mycket det går.*

Porkalen är en medlemstidning som är öppen för alla. Trevliga Porkala har delat ut sitt valprogram som återges nedan till nästan alla medlemmar och vi väljer att publicera det med kommentarer

Trevliga Porkalas valprogram

Trevliga Porkala började som en social grupp vars syfte var att skapa en ökad sammanhållning. Det syns tydligt i var agenda: att förbättra Bostadsrättsföreningen Porkala för de boende!

Därför vill vi arbeta för följande förändringar:

- Vi vill öka kommunikationen mellan styrelse och boende.
- Vi vill se till att de boende får mer för sina avgifter, utan att höja dem.
- Vi vill effektivisera hur felanmälningar sköts. Det måste gå snabbare att få hjälp
- Vi större arbeten ska det finnas dokumentation över vad som åtgärdats och hur det har gått, för uppföljning.
- Vi vill främja sociala aktiviteter inom föreningen, och på så sätt öka gemenskapen och grannsamverkan i området, främst för barn och gamla.
- Påbörja och genomdriva nödvändiga reparationer av föreningen: fönsterbyten, garagerenovering etc, innan våra bostäder förlorar värde.

För att uppnå detta har vi ett antal strategier:

- Anställa en vicevärd. En vicevärd ska kunna bistå vår förvaltare med olika ärenden och på så vis underlätta dennas arbete så fler kan få hjälp snabbare.
- Anställa en bovärd. Bovärden ska agera kontaktperson när boende kontakta styrelsen, välkomna boende som flyttar in och se till att de har tillgång till de ordningsregler som finns i Porkala.
- Anställa informationsansvarig. Vår informationsansvarig har gjort mycket för att sprida information till de boende, något vi vill återupprätta nu när hemsidan stängts ned, censurerats av interimsstyrelsen. På sikt vill vi att viktig information skall finnas på flera språk än Svenska.
- Skapa stabilitet på föreningskontoret. Föreningskontoret har varit en bricka i ett politiskt spel och det skapat en oro bland boende och anställda. Så ska det inte vara!
Föreningskontoret ska vara en fristående oberoende del av Porkala.

Vi behöver ditt stöd stöd för att förverkliga detta! Är du för en positiv förändring av vårt gemensamma boende? Rösta då på Trevliga Porkalas representanter på föreningsstämman den 20 juni, 17.30 i Akalla Kyrka.

Pirjo Lawson
Alexander Sanchez
Alberto Munoz
Abrar Nazari
Gabriel Velarde

Styrelsens kommentar på infoblad från Trevliga Porkala

Detta infoblad synes mig mer än lovligt enfaldigt formulerat och tämligen enkelt att bemöta. För var och en av deras "valprogramspunkter" räcker det att ställa frågorna:

- a) Vad har de utfört, med avseende på denna punkt, under sin tid i styrelsen?
- b) Har de arbetat för eller emot denna punkt?
- c) Om de ej aktivt arbetat FÖR en enskild "valprogramspunkt" utan EMOT, vad är skälen till denna åsiktsförändring och vad finns som stöd för att ge trovärdighet?

Det som står om föreningskontoret är, om möjligt ännu sämre, och bl a kan nämnas:

- a) Vicevärd är inget nytt. Det fanns tidigare.
- b) Det som "Bovärden" föreslås arbeta med torde väl till stor del ingå, eller kunna infogas, i kontorsassistentens arbetsuppgifter. Detta inte minst få dennes arbetsuppgifter reducerats på senare tid (läs: överförts till ekonomiförvaltare).
- c) Att Föreningskontoret skulle varit en "bricka i ett politiskt spel" är att beteckna som befängt. Liksom att stabilitet eftersträvas.

Detta då dels "Trevliga Porkala - gruppen" i styrelsen haft betryggande majoritet och ensidigt kunnat styra de förändringar av Föreningskontoret som gjorts och dels fattat ett antal beslut om dessa utanför styrelsen som grupp.

Det är alltså "Trevliga Porkala - gruppen" i styrelsen som bär huvudansvaret för de försämringar av Föreningskontoret som inträffar sedan förra sommaren.

Slutord: "Trevliga Porkala - gruppen" spred innan extrastämman 2016-05-19 ett infoblad där de sökte beskriva sig som ett "offer" som "motarbetats" av en del av styrelsen. Även i detta "valprogram" finns antydningar ditåt. Detta är en grav felbeskrivning av styrelseförhållandena som har karakteriserats av:

- 1) "Trevliga Porkala - gruppen" har haft en betryggande majoritet och enkelt kunnat driva igenom de ärenden de valde att förelägga styrelsen (ofta med mycket bristfälliga beslutsunderlag som dessutom distribuerats kort tid innan beslut avkrävts).
- 2) Enskilda styrelsemedlemmar förhindrade aktivt tillgång till grundläggande föreningsinformation, som t ex avtal. Informationen inom styrelsen har varit mycket bristfällig.
- 3) Såväl lag- som stadgebrott begicks då kraven på beslutsförhet för styrelsen frångicks genom att ett betydande antal beslut togs helt utanför styrelsen. Beslutsformen "per capsulam" missbrukades även då den nyttjades för icke akuta ärenden.
- 3) Ledamoten från HSB Stockholm var uttalat passiv och valde att ej stödja de styrelsemedlemmar som påpekade fel och begärde korrigeringar. Detta trots att denne rimligen lätt borde/torde ha insett behovet av sådana korrigeringar.

Sammanfattad information:

- a) "Trevliga Porkala - gruppen" har hela tiden haft en betryggande majoritet och kunnat driva igenom samtliga frågor de önskat.
- b) Grundläggande förutsättningar för styrelsearbetet har frångåtts genom bl a inskränkning av information och genom att ärenden beslutats "utanför" styrelsen som kollegium.
- c) De förändringar (läs: kraftiga försämringar) som många medlemmar kunnat notera sedan förra sommaren och som resulterade i den, för Brf Porkala, helt unika åtgärden att en extrastämma begärdes bär därför "Trevliga Porkala - gruppen" huvudansvaret för.

Vad gör valberedningen?

Till skillnad från styrelsens arbete som är noggrant reglerat genom lagar så finns det inte så många regler för valberedningen. I våra stadgar står det bara:

§ 24 Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. En ledamot utses till sammankallande i valberedningen. Valberedningen skall föreslå kandidater till de förtroendeuppdrag till vilka val skall förrättas på föreningsstämma.

Det står inte ens hur många det ska vara i valberedningen. Man brukar dock ha ett udda antal så att man på vanligt demokratiskt sätt ska kunna rösta om man inte kunnat kompromissa sig samman. Valberedningen ska arbeta självständigt och ska självklart inte styras av styrelsen. Bäst sammanfattas kanske valberedningens syfte med det som en jurist sa på en kurs för valberedare:

Det är från valberedningen allt det goda sedan ska växa fram.

Det vill säga, gör valberedningen ett bra arbete så blir det en bra styrelse och då blir det bra för föreningen. Här är en beskrivning hittad på nätet:

Valberedningen är medlemmarnas viktigaste instrument för att skapa och bibehålla en fungerande styrelse som på ett kvalificerat och tryggt sätt kan hantera föreningens verksamhet framöver. Ofta är det valberedningen som tar initiativ till ett nödvändigt förändringsarbete. Valberedningen har alltså en nyckelfunktion och dess uppgift är bl.a. att från den stund den utses, fram till nästa årsstämma, analysera hur den sittande styrelsen arbetar.

Vad är önskvärt hos de som vill sitta i styrelsen? Jo, bland annat:

- **Samarbetsförmåga.** Bara om man kan lyssna till varandra, ge och ta, så fungerar det ju.
- **Kunskap** och vilja att förkovra sig. Det finns kurser att gå.
- **Intresse och engagemang.** Om man varit borta mycket eller inte tycker att man bidrar, så är det väl bäst att man slutar eller i alla fall inte sitter som ledamot.
- Det är inte lämpligt att både sitta i styrelsen och vara anställd av föreningen.
- Det är också önskvärt med en blandad mix av olika åldrar och bakgrunder så att styrelsen reflekterar föreningens sammansättning.

De som sitter i valberedningen när det här skrivs är:

1. **Kristina Bah**, sammankallande, 54 år. Hon blev vald till valberedningen 2013-2015 och fick hoppa in i valberedningen vid extrastämman 2016. Hon har gått kurser för valberedare.
2. **Sofia Hussein** har bott i föreningen sedan 1998. Hon är engagerad i frågor som rör sociala frågor, barn och ungdomar och hon har suttit som valberedare i ett år.
3. **Stefan Sigfried** har bott i föreningen sedan 1997 och har suttit i Brf Porkalas styrelse i två omgångar. Senaste gången som sekreterare. Han har varit valberedare sedan stämman 2015 och han har gått kurser för valberedare både hos Fastighetsägarna och HSB.

På grund av den korta tid valberedningen haft för sitt arbete efter extrastämman så har valberedningen inte i skrivande stund en färdig lista. Listan på föreslagna ledamöter, suppleanter och revisorer kommer därför att delas ut på den ordinarie stämman.

Fullmakt

Till Brf

föreningsstämma

Fullmaktsgivaren [Ange här uppgifter för den som ställer ut fullmakten.]

Namn:	Födelsedatum (ÅÅÅÅMMDD):	Lgh nr:
Postutdelningsadress:	Postnummer:	Ort:

Fullmäktigen [Ange här uppgifter för den som skall nyttja fullmakten.]

Namn:	Födelsedatum (ÅÅÅÅMMDD):	Lgh nr (fylls i om tillämpligt):
Postutdelningsadress:	Postnummer:	Ort:

Fullmäktiges associationer [Fyll i nedan uppgifter om Er bostadsrättsförening har särskilda villkor för vilka som får vara ombud.]

Fullmäktigen har följande association till mig resp. bostadsrättsföreningen:

- ☐ föreningsmedlem
☐ make/maka, registrerad partner eller sambo
☐ annan närstående (förälder, syskon eller barn)

Befullmäktigande [Fyll i vad fullmakten avser ge för rättigheter till den som erhåller den.]

Härmed befullmäktigar jag, Fullmaktsgivaren, Fullmäktigen att för min räkning vidta följande åtgärder:

Att på bostadsrättsföreningens ☐ ordinarie ☐ extra föreningsstämma: företräda mig som bostadsrättsinnehavare.

Giltighetstid

Fullmakten gäller endast för ovan angiven föreningsstämma med angivet startdatum.
Om aktuell stämma skulle ajourneras alt. delas upp i flera delar gäller fullmakten tills stämman i sin helhet avslutats dock längst sex (6) månader från datum för utfärdande.

Datum:	Telefonnummer:	E-mail:

Fullmaktsgivarens underskrift:
Namnfortydligande:

