

PORKALEN

**TIME FOR CHANGE:
A ROAD TO BETTER HOUSING**

**FÖRÄNDRING:
VÄGEN TILL BÄTTRE BOENDE**



INNEHÅLL

| | |
|---|----|
| Ordförande har ordet. | 2 |
| Redaktören har ordet | 2 |
| Tack Kerstin! Välkommen Maria! | 3 |
| Förbifartens svåra dilemma är inte lösta | 3 |
| Bättre ekonomi och service Brf Farmen i Täby visar vägen! | 5 |
| Improved economy and service - The housing cooperative Farmen in Täby leads the way! | 9 |
| Trevliga Porkala bjuder in till möten för diskussion | 13 |
| Inbjudan till partier och föreningar runt Järvafältet | 14 |
| Anmälan till aktiviteter i Porkala | 15 |
| Viktiga kontakt- Uppgifter (Baksidan) | 16 |

PORKALEN

Porkalen är organ för Bostadsrättföreningen Porkala i Akalla.

*Besöksadress: Brf Porkala,
kontoret Sibeliushöjden 34,
Akalla. Telefon 08-750 66 30*

*Ansvarig utgivare: Albert
Munoz.*

Redaktör: Pirjo Lawson.

*Bild första sidan © Sean Sigfried
2015.*

www.hsb.se/stockholm/brf/porkala

Ordförande har ordet

- En tid av förändring.

Nu går vi mot höst, och det märks på att det blir mörkt fort och i att det ligger en kyla i luften. Det känns att det är förändring på gång.

Med nya tider kommer också förändringar i vår förening. Under lång tid har vi haft problem av alla de slag – garage som luktar och som inte är upplysta, halvdan städning, märkliga prioriteringar. Många har också klagat på dålig information, något som vi nu arbetar på att förbättra.

Det finns mycket att arbeta på, mycket som behöver åtgärdas. En del kräver handfast arbete från styrelsen, annat kräver strukturella förändringar. Det är tydligt att inte ens den bästa av styrelser kan ta hand om allt som krävs i en bostadsrättsförening med över 820 lägenheter, och utöver det parkeringar, lokaler och mycket annat.

Vi har tittat på olika alternativ, och det stod klart för flera av oss att gamla metoder inte fungerade. Entreprenörer och företag är säkert bra för många bostadsrättsföreningar, men det har inte fungerat bra för oss. Vi har undersökt hur andra bostadsrättsföreningar gör (en rapport från ett besök finns här i tidningen), och tagit till oss av det de har att lära oss.

En del förändringar är plötsliga - vi fick veta att Kerstin som arbetat med oss i många år i kontoret slutar den 30 september. Arbetsgruppen inom styrelsen fann att en egen anställd var att föredra, och agerade snabbt så att vårt nya ansikte på kontoret, Maria



Albert Munoz, agerande ordförande.

Durante, skulle kunna lära sig rutiner och system av Kerstin, innan hon försvinner. Det var inte ett lätt beslut, och inte helt populärt, men ibland måste svåra beslut tas för föreningens bästa.

Styrelsen har många tunga beslut framför sig, och det finns ingen brist på arbete, men vi har en plan, vi har ett mål, och vi kommer att fortsätta arbeta för förändring!

Alberto Munoz
Ställföreträdande ordförande för
Jessika Ahlström under hennes
sjukskrivning.

Redaktören har ordet

Hej! Jag heter Pirjo Lawson och är ny redaktör för vår tidning, och jag har nu fått ihop min första Porkalen.

Genom förra styrelsens beslut sade vi upp vår förvaltare (HSB) och fastighetsskötsel (Primär). Nu skall vi i den nya styrelsen hitta sätt att bättre förvalta och sköta föreningen. Som ett första steg i detta arbete besökte en grupp Brf Farmen i Täby som har löst driften med egen personal via ett eget

aktiebolag, vilket är unikt.

Vi vill dela med oss av våra intryck, vilket är varför vi vigt plats åt vår rapport i detta nummer. Jag vill också varmt rekommendera debattartikeln från SvD om förbifartens svåra dilemma, skriven av Anders Österberg och Bengt Ohlsson. Jag önskar er en informativ och trevlig läsning!

*Pirjo Lawson
Redaktör Porkalen*

Tack Kerstin! Välkommen Maria!

Kerstin som har hjälpt oss så väl under många år lämnar oss för att börja jobba på Storholmen. Vi framför vårt stora tack till Kerstin för hennes långa trogna tjänst hos oss. Det har kommit hastigt och vi har bara haft en månad på oss att finna en ersättare. Men vi har lyckats. I Kerstins ställe kommer nu Maria Durante att möta oss på föreningskontoret.



Maria Durante
Maria Durante kom till Sverige 2008 och bor i Husby tillsammans med dotter och make. Hon har över 20 års arbetslivserfarenhet från många olika områden och där hon

jobbat som sekreterare, administrativ assistent, försäljare mm. Just nu vidareutbildar hon sig på Jensen Education för att bli ekonomiassistent.

Det blir en tuff sak för Maria att på en vecka sätta sig in i alla rutiner på föreningskontoret så vi räknar med ert tålamod under den här upplärningsperioden.

Vi hälsar Maria varmt välkommen till oss och vi har stora förhoppningar att hon ska bli en viktig resurs hos oss i föreningen nu när vi inleder en omorganisation så att föreningen ska få bättre service och ekonomin ska bli bättre.

Förbifartens svåra dilemma är inte lösta

Biltrafiken i Stockholmsregionen måste pressas ned rejält. Tyvärr innebär det att den så kallade förbifarten kommer att vara hopplöst omodern redan innan den är färdig. Det skriver Anders Österberg och Bengt Ohlsson, Akalla Socialdemokratiska förening.

Förbifart Stockholm är ett märkligt projekt och vi vill mana till eftertanke. Effekterna av den två mil långa motorvägstunneln går helt på tvärs med det politiker från båda blocken vanligen säger sig vilja uppnå. De säger sig vilja få fler att resa kollektivt – men **förbifarten kommer få andelen kollektivtrafikresenärer att minska**. Vägverket skriver att den nya motorvägen byggs främst för arbetspendling med bil mellan de norra och södra delarna av Stockholmsområdet.

I praktiken handlar det om bilresor från förorts-kommunerna och från sydvästra Stockholm (Skärholmen, Bredäng, osv) till arbetsplatser och köpcentra norr om innerstaden. Det är det mest attraktiva läget för nya kontor och "handelsplatser", och "bättre" blir det när man kan rekrytera arbetskraft också från södra sidan.

Vägverket räknar med att bara 2 procent av trafiken på "förbifarten" faktiskt kommer att åka förbi Stockholm. Det betyder att nästan alla som kör på "förbifarten" kommer att använda sig av de av- och påfarter som finns och köra vidare genom bostadsområdena in mot centrum. Den genomfartstrafiken drabbar främst de socioekonomiskt svagaste delarna av Stockholm – Skärholmen samt Norra och Södra Järva. Därmed driver man på den redan allvarliga segregationen.

Sträckningen av "förbifarten" kanske var naturlig på 80-talet. Men inte nu längre – om "förbifarten" alls ska byggas borde gå den längre väster- och norrut, kanske mellan Botkyrka via Ekerö och norra Järfälla till Rotebro. Utefter den sträckan finns nu bara få tätbebyggda områden. Därför skulle mindre sträckor behöva gå i tunnel och nya arbets- och bostadsområden kan planeras med hänsyn till var av- och påfarterna skulle ligga.

Även finansieringen är feltänkt: Man har in-tecknat intäkterna från trängselskatten ända fram till 2057 (!) för att betala "förbifarten" – och ännu längre om "förbifarten" skulle bli dyrare än beräknat. De

pengarna skulle egentligen gått till att finansiera en bättre kollektivtrafik. Man har satt av nio miljarder för den beslutade utbyggnaden av t-banan till Nacka, men utöver det kommer inga pengar från trängselskatten till utbyggd kollektivtrafik förrän tidigast om 40 år. De flesta är överens om att nya bostadsområden behövs, men de kan inte byggas utan vettig kollektivtrafik. Självklart går det inte att vänta i 40 år med att bygga ytterligare t-bana och lokaltåg. **Men när trängselskatten går till "förbifarten" kan ingen säga varifrån pengarna ska komma.**

Alliansens förslag från i höstas om kraftigt höjda SL-taxor är långt ifrån tillräckligt för att kompensera bortfallet av trängselskatten, men ger kanske en föraning om vad som är att vänta.

Ett ännu värre "feltänk" är att planerna för "förbifarten", och finansieringen av den, bygger på omkring 70 procent ökad biltrafik i Stockholmsregionen till år 2035, och en innerstadstrafik som ökar med 33 procent. Bara så ger trängselskatten tillräckligt med pengar för att "förbifarten" ska vara betald år 2057. Samtidigt skriver Trafikverket självt i en rapport att även om man tar hänsyn till teknikutvecklingen (bättre bränslen, bränslesnålare motorer, etc.) måste biltrafiken minska med ungefär 25 procent i storstadsregionerna före 2030 om Sveriges klimatmål ska kunna nås. Det är uppenbart att detta inte går ihop! Dessutom är målet för 2030 ett etappmål – utsläppen måste ner ytterligare före 2050.

Förbifarten innebär i korthet:

- Snabbare och bekvämare

biltrafik från villa- och radhusområdena i Stor-Stockholm till arbetsplatser utefter "förbifarten" och i centrum.

- Detta betalas av dem som reser kollektivt.

- Klimatfrågorna får någon annan ta hand om.

- De lokala miljöproblemen i form av trafikbuller och **-föreningar hamnar i de redan mest utsatta miljonprograms-områdena** (Norra och Södra Järva samt Skärholmen).

Därför borde det inte förvåna någon att det moderat-dominerade landstinget sade tvärt nej till en ny prövning när regeringen öppnade för det i höstas.

Men det finns ingen "förbifart" runt de problem vi beskrivit. Inom några år blir de akuta. Utsikterna för den stora klimatkonferensen i Paris i december tycks goda. EU har åtagit sig att till 2030 minska sina koldioxidutsläpp med 40 procent från 1990 års nivå. Det kräver ytterligare skärpta klimatmål, och de kommer att vara bindande för medlemsländerna – inklusive Sverige. Det blir nödvändigt att pressa ned biltrafiken rejält i Stockholmsregionen, och i det perspektivet kommer "förbifarten" att vara hopplöst omodern redan innan den är färdig.

När det blir tydligt, och en del av dem som satsat sin prestige på "förbifarten" är ute ur bilden, kommer man förhoppningsvis att stoppa byggandet innan ännu mer pengar gått åt. Till dess gäller att försöka minimera skadorna i de områden där genomfarts-trafiken ska fram.

Anders Österberg,
*ordförande för Akalla
Socialdemokratiska förening*

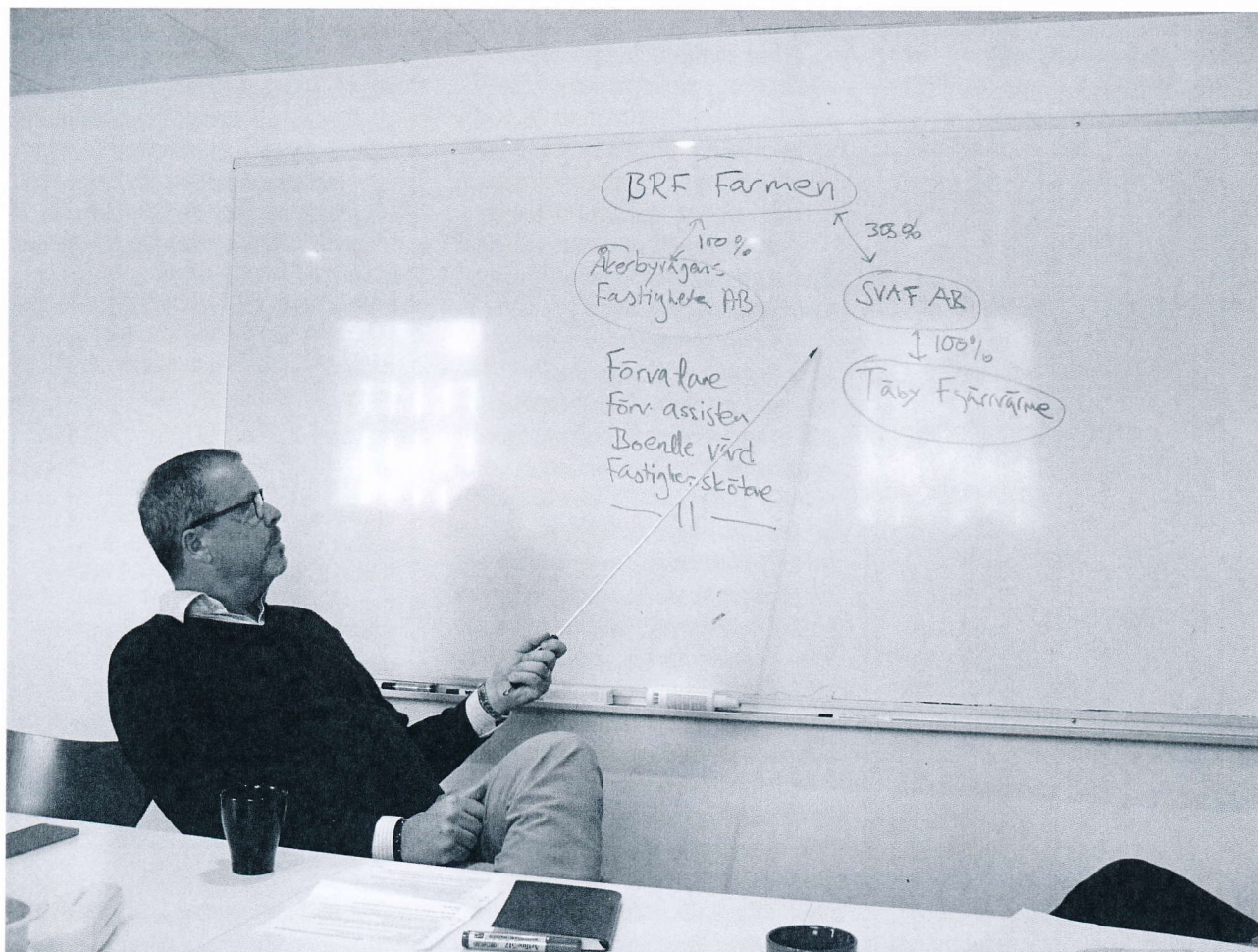
Bengt Ohlsson,
*fd ordförande för Akalla
Socialdemokratiska förening*

Artikeln har tidigare varit införd i Svenska dagbladet som debatt 12 Augusti 2015. Bengt Ohlsson bor i vår förening sedan 1984. Han har suttit i styrelsen 1992-96 och under ett par år varit medlem av valberedningen.

Bättre ekonomi och service

– Brf Farmen i Täby visar vägen!

För samma pengar har vi dubbelt så mycket personal. Det höjer ju kvaliteten i alla steg. Dessutom har vi minskat de externa kostnaderna.



Anders Björkman, ordförande i Brf Farmen, pekar ut vägen till en bättre framtid.

Vår styrelse har under ett antal år diskuterat hur föreningens organisation skulle kunna förändras så att styrelsearbetet kan bli effektivare och därmed vår ekonomi och service bättre. Nu var det dags att åka till en förening som är ungefär lika stor som vår: Brf Farmen i Täby.

I Brf Farmen har man bildat ett eget aktiebolag för förvaltningen. Den anställda personalen i detta bolag består av en förvaltare, en förvaltningsassistent, en bovärd och två fastighetsskötare. De två

fastighetsskötarna är hela tiden ute på fältet och går runt och tittar och har koll på entreprenörer som jobbar med fastighetsskötseln. Förvaltaren övervakar arbetet genom avstämningar och möten.

Bovärden jobbar bland annat med nyckelhantering och är behjälplig med frågor från lägenhetsinnehavare. Till exempel vid den pågående stamreoveringen. Bovärden jobbar tätt tillsammans med de som utför stamreoveringen och får en väldigt

bra insyn hela tiden med daglig uppdatering och så sitter hon alltid med på byggmötena så hon hela tiden ser vad som händer och sker.

Varför ett eget aktiebolag?

Anledningen till att man bildat ett eget aktiebolag för förvaltningen förklarar föreningens ordförande Anders Björkman så här: "Grunden är egentligen, att vi är som ett mellanstort fastighetsbolag och de boende måste förstå att ska man få ett bra resultat så måste man ha

tredjedel av den insatsen och då betalade vi massor av pengar för något som inte behövdes. Den entreprenör som kom in fick frött göra nästan vadsomhelst. 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.”

Stora samordningseffekter

Egen personal kan också utföra mer jobb än ett externt förvaltningsbolag. De indirekta vinsterna från samordningseffekter, eller som det ibland kallas, synergieffekterna, kan

Den omöjliga ekvationen

Det traditionella sättet att styra en bostadsrätt med en styrelse som jobbar ideellt på sin fritid och en valberedning som letar tänkbara ledamöter och föreslår dom till stämman haltar idag i många bostadsrätter.

Orsakerna till den stora mängden avhopp och svårigheterna att rekrytera till styrelser kan ju på ytan se lite olika ut, men tittar man under ytan kan man alltid spåra orsaken till att folk inte orkar och/eller inte hinner ta ett så tungt och ansvarsfullt uppdrag som det handlar om när man ska jobba operativt i en styrelse.

Den generella samhällstrenden mot krav på större effektivitet och bättre service ökar förväntningarna på boendet samtidigt som det ger mindre tid för folk att jobba ideellt. Lite krasst kan man säga att det är för få medlemmar som kan jobba gratis idag. Samtidigt börjar många bostadsrätter - som vår - att bli äldre med kraftigt ökande krav på underhåll vilket både ökar arbetsmängden och ställer ännu större krav på en kompetent styrelse. Det hårdare samhället leder också till ett stökigare närområde.

Färre som är intresserade av att ställa upp för styrelseuppdrag, en allt hårdare arbetsbelastning och ökande krav på kompetens i styrelsen leder till en omöjlig mix med nuvarande sätt att organisera arbetet. Därför är Brf Farmens lösning på denna omöjliga ekvation högintressant. Inte minst för vår egen bostadsrätt, Brf Porkala.

bli betydande. Ordföranden Anders Björkman tar upp ett exempel: *”Förvaltningen har god kontroll på städningen. Vad som händer är att förvaltningen pratar mycket med städ, så städ rapporterar till förvaltningen vad dom ser i källargångar, allt skräp, allting. Så dom är en del av det här sättet att jobba. Är det en extern förvaltare som inte kollar städet så blir det ju att de boende gnäller att det är skitigt. Här har vi kontrollen själva.”*

Både Bengt och Anders menar att det blir en närvaro på ett helt annat sätt och att sättet att se på verksamheten blir en helt annan vilket gör att problemen minskar när man har en egen förvaltning.

Anders tar ett exempel till: *”Bara en sådan sak som att våra fastighetsskötare åker runt och tittar i soprummen, och grovsoprummen och håller kontroll. Till och med att våra fastighetsskötare går in i soprummen och plockar ihop och i grovsoprummen för folk slänger ju i fel ställe, det kan lätt bli att det ser föräckligt ut, så våra fastighetsskötare lägger några timmar varje vecka på det här som en del i att det ska vara trevligt för våra boende. Det gjorde inte våran förvaltare innan.*

Allt det här sammantaget gör att man får en ökad boendekvalitet.”

Anders igen: *”Fastighetsskötarna får ju bra feedback, aha nu är det någon som ställt något därnere i källaren, så kvaliteten blir ju genomgående mycket hög på grund av alla de här samordningseffekterna. Och det fixar inte ett externt fastighetsbolag. De ser inte nyttan i det för det ger inte dom en vinst utan ses som en kostnad, så det är mycket att vinna på att ha ett eget fastighetsbolag. Jag brinner verkligen för det här!”*

Inte minst verkar Anders vara entusiastisk över de förändringar de gjort därför att hans arbetsituation som ordförande i föreningen har blivit mindre betungande. *”Jag får ju många samtal om saker som inte är mitt arbetsområde men nu kan jag hänvisa till förvaltaren. Det är*

Trevliga Porkala

Trevliga Porkala vill öka medlemmarnas engagemang för Brf Porkala. En Bostadsrätt är en ekonomisk förening där vi tillsammans ska ta hand om ett ekonomiskt värde, i vårt fall alltså de fastigheter vi äger tillsammans.

Trevliga Porkala anordnar sociala aktiviteter där vi kan träffa andra medlemmar och lära känna varandra. Trevliga Porkala kan också vara ett stöd till styrelsen. Det finns medlemmar som har ett intresse för att vår bostadsrättsförening ska fungera bra och som kan hjälpa till då och då med olika saker men som finner en roll som styrelseledamot eller som suppleant som alltför betungande. I Trevliga Porkala kan du hjälpa till när du har tid och med så mycket som du kan hjälpa till med och göra vad du är intresserad av. På så sätt kan fler medlemmar delta i att göra vår bostadsrättsförening till en trevlig plats att bo och leva på.

Det är Trevliga Porkalas uppfattning att vi måste gå från en operativ styrelse till en beslutsfattande styrelse och att vi ska ha fler anställda just av de anledningar som framkommer i den här artikeln.

Vi uppmanar dig som har synpunkter på det här och/eller kan hjälpa till att kontakta oss i Trevliga Porkala.
www.trevligaporkala.se

ju det som är så skönt för styrelsen också att inte behöva lösa problem som vi inte ska lösa i styrelsen. Nu har vi en bra organisation som kan ta hand om sådana frågor.”

Överhuvudtaget så har det blivit en rimligare arbetsituation för styrelsen i Brf Farmen. Något som torde göra att det blir lättare att rekrytera ledamöter och suppleanter till styrelsen i Brf Farmen i framtiden. Anders sammanfattar: *”Jag känner att jag fått en mycket lättare arbetsbelastning. Alla har ju andra stora intressen. Det stora problemet är att folk inte har tid, folk har andra intressen.”*

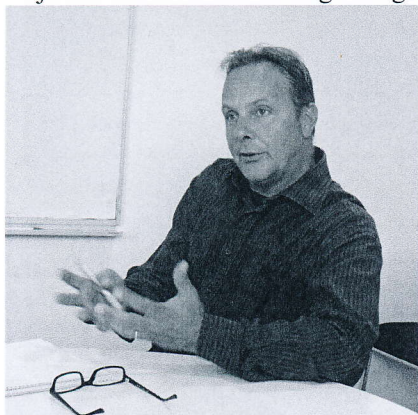
Men nu fungerar det i Brf Farmen i Täby.

känslan utan att jag ens ska behöva säga det ska alltid någonstans finnas utan att det ska finnas någon press.”

Anders menar att man kan frestas anlita externa förvaltare då de kan prata väl för sin vara men i praktiken handlar det om att dom är intresserade av att tjäna så mycket pengar som möjligt på föreningarna. ”Jag tycker inte vi ska värdera Storholmen eller HSB eller någon annan för det är i grunden samma problematik med alla och det är ju därför det är tacksamt för dom att få en bostadsrättsförening som dom i princip själva har kontroll över. Är inte styrelsen tillräckligt styrande med det ni upphandlar så går det bara om ni har egen personal som hjälper er, som hjälper styrelsen att uppnå bästa möjliga resultat. Det är det här ni måste kommunicera till medlemmarna för då blir det enkelt att förstå vad det handlar om.”

Förvaltaren - en nyckelperson

Den som ska få det hela att fungera är naturligtvis förvaltaren som leder arbetet i det egna aktiebolaget. I Brf Farmen heter han Bengt Lundqvist och är i femtioårs åldern. Bengt verkar trivas med sitt jobb och beskriver anledningen till att han valt att jobba i ett litet förvaltningsbolag



Bengt Lundqvist, förvaltare i Brf Farmen.

så här: Jag har jobbat inom stora företag som Ikea, Unibail-Rodamco Nordic och Fastpartner men jag kände att jag har ju barn som jag väldigt gärna vill ha tid för och då kändes det bra med ett jobb där jag inte behöver ta med mig jobbet hem varenda dag utan kan komma hem kanske 17:30 och ändå ha tid att göra ett bra jobb på mitt arbete. Och

i en bostadsrätt är det en stor skillnad för jobbar du i ett fastighetsbolag så äger du fastigheten och hyr ut till hyresgäster, men här blir det en helt annan stämning för här ägs vi av de som bor här och det blir ett mycket mjukare sätt att jobba på tycker jag än att jobba i ett hårt fastighetsbolag där det ofta är rätt tufft och i det långa loppet inte lika roligt. Och här får man vara med i många intressanta projekt som är på gång, det tycker jag är jätteintressant för det är en stor förening där vi har mycket möjligheter.”

Bengt utför ständiga kontroller av det arbete som pågår och poängterar att det fungerar bra för med ett eget förvaltningsbolag har de direkt insyn i allt. Denna klara insyn är mycket viktig enligt Bengt för att förvaltningen ska fungera effektivt. Även ledamöterna har god insyn i verksamheten. ”Vi pratar mellan mötena en del också. Har man en extern förvaltare kan man inte komma in och diskutera frågorna på samma sätt. Den kommunikationen är väldigt viktig. Det är svårt att förstå sig på också mycket som säljs på, olika typer av program och kontroller och med det andra som HSB är väldigt duktiga att ta fram. Kontroller hit och dit men man förstår inte exakt varför de här kontrollerna ska göras, men de kommer ändå och faktureras så klart. Föreningen får liksom bara buga och bocka och betala. Så är det.”

En egen anställd förvaltare kostar naturligtvis pengar men kompetent personal lönar sig enligt ordföranden Anders Björkman:

”Bengt gör otroligt många bra saker där vi sparar pengar, inte i den bemärkelsen att vi snålar. Ett exempel: Bengt har plockat in över en miljon i försäkringspengar som vi felaktigt har betalat. Han har upptäckt att försäkringsbolaget har gjort fel. Den tidigare förvaltaren vid en vattenskada tog in en entreprenör som försäkringsbolaget har godkänt och sagt, varsågod här måste vi åtgärda. Då rev man hela badrummen istället för att man kanske kunnat göra en

Bakgrund Brf Porkala

Vid stämman 2014 ersattes de flesta i styrelsen med andra personer då medlemmarna inte ville ha ett stambyte på det sätt som den sittande styrelsen föreslagit. På grund av den stora arbetsbelastningen på styrelsen så minskade antalet i styrelsen drastiskt. Valberedningen hade sedan svårt att få tag i förslag på ledamöter och suppleanter till stämman 2015. Trevliga Porkala stöttade då upp vid stämman så att styrelsen blev tillräckligt stor för att ha en chans att kunna driva frågan om att anställa personal i vår förening och samtidigt kunna sköta det löpande arbetet.

Arbetet med att se över vår organisation hade redan startat innan stämman 2014 genom att en konsult anställdes för att se över vår organisation. Konsulten satt på föreningskontoret och på grund av ständiga akuta ärenden som han fick hjälpa till med fick han aldrig en chans att börja med sitt arbete och tröttnade till slut. Han slutade på det konsultbolag han jobbade på och då försvann han också från Brf Porkala. Föreningen fick en ung person som ersättning men denne visade sig inte motsvara styrelsens förväntningar så styrelsen kände sig tvingade att avbryta samarbetet med det konsultbolaget.

Styrelsen jobbade vidare med att se över vår organisation genom att ta kontakter med bland annat Fastighetsägarna i Stockholm och Storholmen och ett flertal möten har hållits. Men då styrelsen minskade så drastiskt och det löpande arbetet av naturliga skäl fått prioriteras så har arbetet med att förändra vår organisation haltat. Styrelseledamöter ska ju sköta denna stora komplicerade förening på sin fritid. Även belastningen på föreningskontoret har blivit ohållbar så nu slutar tyvärr den anställda vi haft på kontoret.

Den nya styrelsen har därför fattat ett beslut om att tillsätta en arbetsgrupp som kan jobba med vår organisation. I denna arbetsgrupp ingår personer från styrelsen och från Trevliga Porkala. De som leder denna arbetsgrupp är Pirjo Lawson (personalansvarig inom Brf Porkala) och Alberto Munoz Andrade (vice-ordförande inom Brf Porkala). De kan nås via föreningskontoret eller genom att kontakta Trevliga Porkala på www.trevligaporkala.se.

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 vadsomhelst. 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.”

Stora samordningseffekter

Egen personal kan också utföra mer jobb än ett externt förvaltningsbolag. De indirekta vinsterna från samordningseffekter, eller som det ibland kallas, synergieffekterna, kan

Den omöjliga ekvationen

Det traditionella sättet att styra en bostadsrätt med en styrelse som jobbar ideellt på sin fritid och en valberedning som letar tänkbara ledamöter och föreslår dom till stämman haltar idag i många bostadsrätter.

Orsakerna till den stora mängden avhopp och svårigheterna att rekrytera till styrelser kan ju på ytan se lite olika ut, men tittar man under ytan kan man alltid spåra orsaken till att folk inte orkar och/eller inte hinner ta ett så tungt och ansvarsfullt uppdrag som det handlar om när man ska jobba operativt i en styrelse.

Den generella samhällstrenden mot krav på större effektivitet och bättre service ökar förväntningarna på boendet samtidigt som det ger mindre tid för folk att jobba ideellt. Lite krasst kan man säga att det är för få medlemmar som kan jobba gratis idag. Samtidigt börjar många bostadsrätter - som vår - att bli äldre med kraftigt ökande krav på underhåll vilket både ökar arbetsmängden och ställer ännu större krav på en kompetent styrelse. Det hårdare samhället leder också till ett stökigare närområde.

Färre som är intresserade av att ställa upp för styrelseuppdrag, en allt hårdare arbetsbelastning och ökande krav på kompetens i styrelsen leder till en omöjlig mix med nuvarande sätt att organisera arbetet. Därför är Brf Farmens lösning på denna omöjliga ekvation högintressant. Inte minst för vår egen bostadsrätt, Brf Porkala.

bli betydande. Ordföranden Anders Björkman tar upp ett exempel:

”Förvaltningen har god kontroll på städningen. Vad som händer är att förvaltningen pratar mycket med städ, så städ rapporterar till förvaltningen vad dom ser i källargångar, allt skräp, allting. Så dom är en del av det här sättet att jobba. Är det en extern förvaltare som inte kollar städet så blir det ju att de boende gnäller att det är skitigt. Här har vi kontrollen själva.”

Både Bengt och Anders menar att det blir en närvaro på ett helt annat sätt och att sättet att se på verksamheten blir en helt annan vilket gör att problemen minskar när man har en egen förvaltning.

Anders tar ett exempel till:
”Bara en sådan sak som att våra fastighetsskötare åker runt och tittar i soprummen, och grovsoprummen och håller kontroll. Till och med att våra fastighetsskötare går in i soprummen och plockar ihop och i grovsoprummen för folk slänger ju i fel ställe, det kan lätt bli att det ser föräckligt ut, så våra fastighetsskötare lägger några timmar varje vecka på det här som en del i att det ska vara trevligt för våra boende. Det gjorde inte våran förvaltare innan.

Allt det här sammantaget gör att man får en ökad boendekvalitet.”

Anders igen:
”Fastighetsskötarna får ju bra feedback, aha nu är det någon som ställt något därnere i källaren, så kvaliteten blir ju genomgående mycket hög på grund av alla de här samordningseffekterna. Och det fixar inte ett externt fastighetsbolag. De ser inte nyttan i det för det ger inte dom en vinst utan ses som en kostnad, så det är mycket att vinna på att ha ett eget fastighetsbolag. Jag brinner verkligen för det här!”

Inte minst verkar Anders vara entusiastisk över de förändring de gjort därför att hans arbetssituation som ordförande i föreningen har blivit mindre betungande. *”Jag får ju många samtal om saker som inte är mitt arbetsområde men nu kan jag hänvisa till förvaltaren. Det är*

Trevliga Porkala

Trevliga Porkala vill öka medlemmarnas engagemang för Brf Porkala. En Bostadsrätt är en ekonomisk förening där vi tillsammans ska ta hand om ett ekonomiskt värde, i vårt fall alltså de fastigheter vi äger tillsammans.

Trevliga Porkala anordnar sociala aktiviteter där vi kan träffa andra medlemmar och lära känna varandra. Trevliga Porkala kan också vara ett stöd till styrelsen. Det finns medlemmar som har ett intresse för att vår bostadsrättsförening ska fungera bra och som kan hjälpa till då och då med olika saker men som finner en roll som styrelseledamot eller som suppleant som alltför betungande. I Trevliga Porkala kan du hjälpa till när du har tid och med så mycket som du kan hjälpa till med och göra vad du är intresserad av. På så sätt kan fler medlemmar delta i att göra vår bostadsrättsförening till en trevlig plats att bo och leva på.

Det är Trevliga Porkalas uppfattning att vi måste gå från en operativ styrelse till en beslutsfattande styrelse och att vi ska ha fler anställda just av de anledningar som framkommer i den här artikeln.

Vi uppmanar dig som har synpunkter på det här och/eller kan hjälpa till att kontakta oss i Trevliga Porkala.
www.trevligaporkala.se

ju det som är så skönt för styrelsen också att inte behöva lösa problem som vi inte ska lösa i styrelsen. Nu har vi en bra organisation som kan ta hand om sådana frågor.”

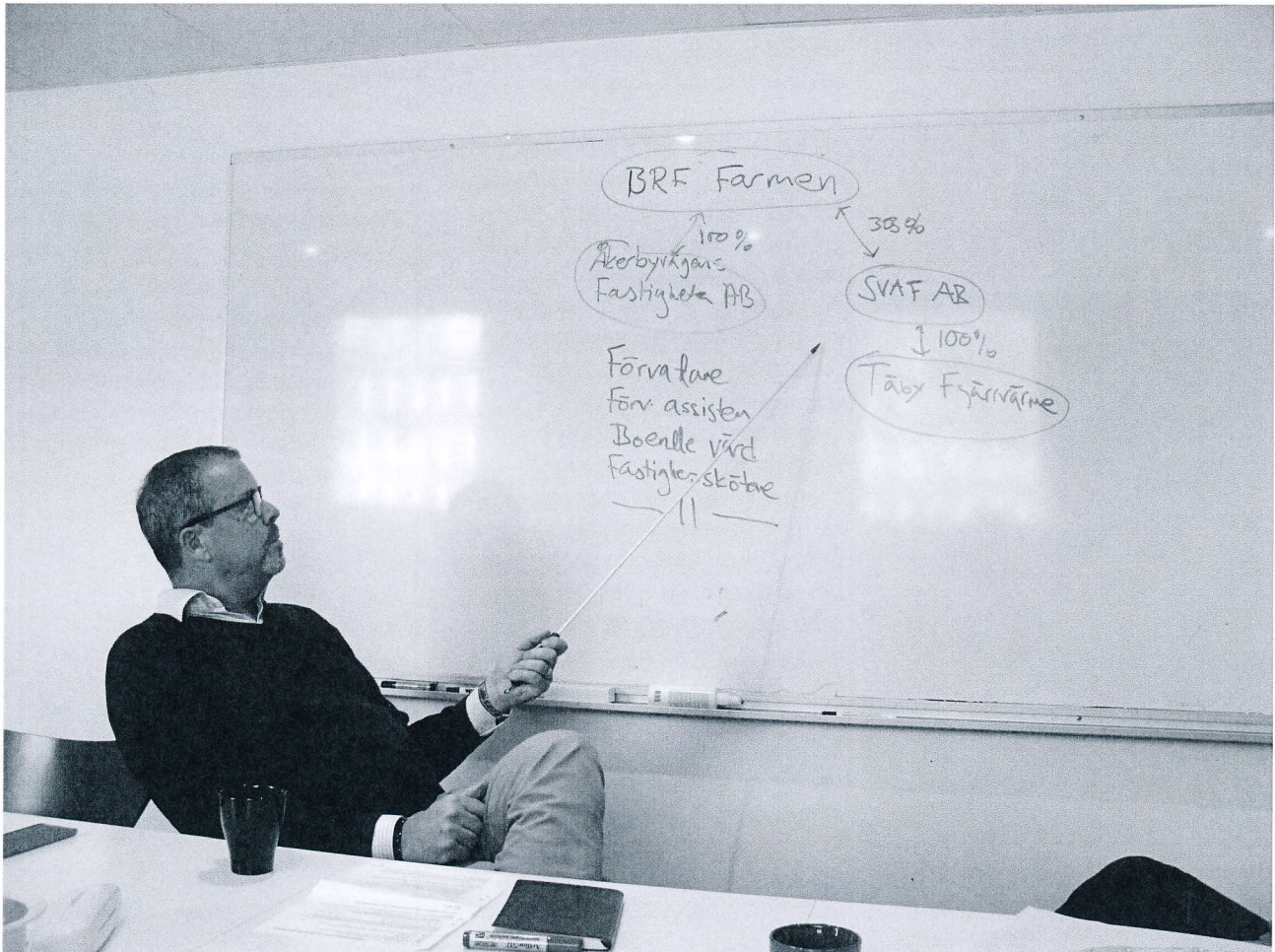
Överhuvudtaget så har det blivit en rimligare arbetssituation för styrelsen i Brf Farmen. Något som torde göra att det blir lättare att rekrytera ledamöter och suppleanter till styrelsen i Brf Farmen i framtiden. Anders sammanfattar: *”Jag känner att jag fått en mycket lättare arbetsbelastning. Alla har ju andra stora intressen. Det stora problemet är att folk inte har tid, folk har andra intressen.”*

Men nu fungerar det i Brf Farmen i Täby.

Improved economy and service

– The housing cooperative Farmen in Täby leads the way!

For the same money we have twice as much staff. It raises the quality in all steps. In addition, we have reduced our external costs.



Anders Björkman, Chairman Brf Farmen points the way to a better future.

Our Board of Directors has for a number of years discussed how our housing cooperative could be changed so that the board could work in a more efficient way, so that our economy and our service could be improved. This time it was time to visit Brf Farmen in Täby.

They have formed a limited company (aktieföretag) to carry out the property management. The staff hired by this limited company consists of a property manager, an administrative assistant, a host and two caretakers. The two caretakers are constantly out in the field going around, looking and having an eye on subcontractors.

The property manager supervises this work by reconciliations and meetings.

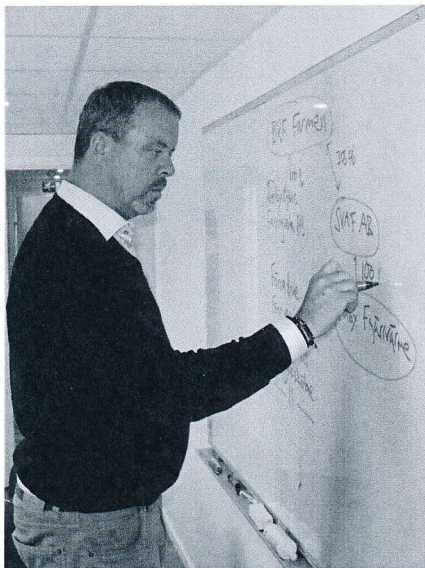
The tasks of the host include key management and answering questions from the apartment owners. For example, at the current stamreovering she works closely with those that perform this work and get a very good insight into what goes on, with daily updates. She attends all construction meetings (byggmöten), which means that she can see what is going on all the time.

Why a separate Limited Company?

The reason they formed a limited company for the property management is explained by the association's chairman Anders Björkman like this: "The foundation is really, we're like a medium-sized real estate company and the residents need to understand that if one is to get a good result it is necessary to have your own staff. It's the staff that does all the work. Not an external company who wants to become as rich as possible, and their ability to

get rich is directly linked to saving on costs and get as much profit as possible. So we decided that we shall not have any profit requirements, but instead make sure our employed personnel can work as effectively as possible by having them work for ourselves and not for an external company."

In this way, they can cut away all the intermediaries who make a profit on the work. Anders says that there are many members who do not understand the conditions for how a modern housing cooperative must be driven, many residents do not even understand that they live in a housing cooperative, they think they live in a rented accommodation and then you need not get involved in the housing



Anders Björkman, Chairman Brf Farmen, draws and explains cooperative, which raises problems for the association but creates opportunities for external consultants to make money on the association.

Your own property management creates continuity and reduces the workload for the board according to Anders: "It's our own management that shall ensure continuity and that the ongoing work is properly carried out so changes to the board should not mean a revolution. It shall always work well for our members. Many associations today have far too much work for the board.

A board should only make decisions just like a business. It is what I firmly believe is the correct approach."

A board that only makes decisions?

Before the change, their board was working operatively. That is, they not only took decisions, but they were also often forced to help with carrying out the practical work needed to implement these decisions. This soon becomes an excessive workload for the board. Now they have an effective organization which is in close contact with the board, which ensures that decisions are implemented and monitored.

The path to form a limited company was not straightforward though. "In our case it emerged gradually, the board realized that we felt cheated of our money. The board therefore took a decision that we should have our own property management. The board was unanimous for everyone understood the problems. And the solution was thus to start a limited company where the staff is employed, because we did not want to hire personnel directly in case things would not work out well. Management becomes much clearer and easier with a limited company since it in our case are the same people who sit on the board of the limited company and the board of the housing cooperative."

Anders says that the benefits for the members are that you get high quality and service. At the same time, there is a loyalty to the board and the residents, the employees promote the interests of the association, not a consulting company they work for. "If an external property management company takes in its consultants, what have you to compare with, if you do not have someone who promotes your interests and provides other offers and compares them?"

Anders says that external companies typically prefer their own consultants and that is why you should have your own property management, and it's more fun: "It's much more fun to sit in a two-hour meeting than sitting and talking and arguing for five hours."

Shorter meetings are made possible by having your own staff that has knowledge and detailed information about things and prepare what should be discussed for the board. Once decisions are taken then your own management will do the job "and then things happen all the time and this is more fun and we can be sure it is well done for a reasonable cost. I see no other solution. How can you run a company with 800 customers and expect a board that should just take decisions, that it should also do much of the job? It just is not possible."

The housing cooperative

Farmen in Täby is located on Åkerbyvägen in Täby, north of Täby Centrum. The association is made up of three-story houses on five courtyards. The association has 866 apartments of various sizes built in the mid 60s. The association has a turnover of around 35 million a year. The association is thus roughly equal to Brf Porkala, but about ten years older.

The decision to visit Brf Farmen was taken by the previous board but there was not enough time then to visit them. Those who now went to Täby came both from the new Board and from Trevliga Porkala.

Stambyte or stamreovering?

The housing cooperative Farmen has opted for stamreovering instead of stambyte. This means significantly lower costs and is less damaging to the environment. Members can keep their bathrooms and stay in the apartment during the renovation. The ROT-avdrag can then also be used. They believe that they get the same quality with stamreovering.

To have your own property management outside of the housing cooperative in the form of a limited company owned by the association makes it much easier to make demands on the employees. "Fair terms and a great atmosphere, there should always be, but if things does not work well enough

then I interfere and tell them that they have not done things properly. An external property management shakes this off; You do not get much of a response and it just goes on and on. With this construction we can say that tomorrow we are going to have a new strategy, an external property management. That feeling, without me even having to say it, should always somewhere be there, but without unduly pressure."

Anders says that is easy to be tempted to hire external property managers because they can speak so well for their product, but in practice it is always about making as much money as possible on the housing cooperative. *"I do not think we should compare Storholmen or HSB, or anyone else for it is the same basic problems for them all, and that is why it is so rewarding for them to get a housing cooperative that they in principle can have control over. If the board is not knowledgeable about what they procure then they will be helpless without having their own staff to help out, a staff that can help the board to achieve the best possible results. That is what you have to communicate to the members, because then it becomes easy to understand what it is all about."*

The property manager - A key player

The one to get this all to work is the property manager who leads the work. In Brf Farmen his name is Bengt Lundqvist and he's about fifty years of age. Bengt enjoys his job



Bengt Lundqvist, property manager Brf Farmen. and describes why he chose to work

in a small property management like this: I've worked in large companies like Ikea, Unibail-Rodamco Nordic and FastPartner but I felt that I have children that I very much want to have time for, and then it felt great to have a job where I do not need to bring my work home every day but can come home maybe 17:30 and still have time to do a good job on my work. In a housing cooperative it is a big difference from how you work in a property company, where you own the property and leases it to tenants. Here it becomes a totally different atmosphere because those who live here also owns the property and this results in a much softer way to work, I think than working in a tough property company where it is often hard and in the long run not as fun. And here you get to be involved in many interesting projects that are going on, I think that's really interesting because it is a big housing cooperative where we have a lot of opportunities."

Bengt makes constant checks on the work in progress and points out that it works well because with your own property management you have direct insight into everything. This clear transparency is very important according to Bengt for management to operate effectively. Board members also have good transparency. *"We're talking between meetings as well. If you have an external manager you cannot come in and discuss things in the same way. This communication is very important. It is also difficult to understand much of what is sold to us, different types of programs and controls that HSB are very good at selling to us. Checks here and there but you do not understand exactly why these checks should be made, but they will still be invoiced naturally. The housing cooperative only has to bow, bend and pay. That's how it is."*

A property manager of course costs money, but it pays according to Chairman Anders Björkman: "Bengt does a lot of things where we save money, but not in the sense

Background Brf Porkala

At the Annual General Meeting in 2014 the majority of the board was replaced with other people because the suggested way to do stambyte by the board was rejected. Due to the heavy workload of the board several members of the board resigned. The nomination Committee to AGM 2015 had difficulties finding board members and deputy members. Trevliga Porkala helped find several people so that the board became large enough to have a chance to push the issue of hiring staff in our organization and at the same time be able to manage the ongoing work.

The work to revise our organization had already started before the Annual General Meeting in 2014 through a consultant that was hired to review our organization. But due to constant urgent matters that the consultant had to help out with he never got a chance to start his work, and in the end he grew tired and left for another work. He was replaced by a young person but this new consultant did not live up to the board's expectations so the board felt compelled to suspend cooperation with the consulting company.

The board continued the job of reviewing our organization by making contacts with, among other, Fastighetsägarna i Stockholm and Storholmen, and several meetings have been held. But when so many board members resigned the daily work naturally had to be given priority so the work to transform our organization limped. Remember board members and deputy members have to manage this large complex housing cooperative in their spare time. The load on our employee at Förenings-kontoret also became so untenable that she resigned her work.

The new Board has taken a decision to appoint a working group to work with our organization. This working group includes people from the board and from Trevliga Porkala. Those who lead this working group are Pirjo Lawson (personnel manager at Brf Porkala) and Alberto Munoz Andrade (Vice-Chairman of Brf Porkala). They can be reached through Föreningskontoret or by contacting Trevliga Porkala at www.trevligaporkala.se.

that we are stingy. For instance, Bengt has recovered over a million in insurance money that we paid wrongly. He discovered that the insurance company did things in the wrong way; When we had a water damage a contractor, that the insurance company had approved, was brought in and told to go ahead, fix this. They tore down the whole bathroom instead of perhaps a third of it and we paid lots of money for something that was not needed. The entrepreneur who came in got a free hand to do almost anything. So the insurance company also paid too much money. When Bengt began to discover this he examined every

The impossible equation

The traditional way to steer a housing cooperative with board members that work voluntarily in their spare time and a Nomination Committee that search for possible members and propose them to the Annual General Meeting limps today in many housing cooperatives.

The reasons for the large number of resignations and difficulties in recruiting to the board may on the surface look different, but if you look beneath the surface you can always trace the reason why people cannot cope, and/or are unable to accept such a responsible task to the heavy workload it entails if you work operationally.

A general societal trend towards demands for greater efficiency and better service increases expectations on our living while providing less time for people to work as volunteers. Expressed a bit crassly, one can say that there are too few members who can work for free today. At the same time many housing cooperatives - such as ours - are getting older with increasing demands for maintenance, which both increases the amount of work and puts even greater demands on a competent board. A tougher society also leads to a rowdy neighbourhood. Fewer interested to participate, intensifying workloads and increasing demands on the competence of the board leads to an impossible mix. That is why, BRF Farmen's solution to this impossible equation is very interesting for us in Brf Porkala.

water damage, so he has already paid for more than his own salary."

Major synergies

If you have your own staff, they can also perform more work than if they work for an external property management company. The indirect benefits of synergies can become substantial. Anders Björkman gives an example: *"The property management has good control over the cleaning. The management talks a lot with those who clean, and cleaning reports to property management what they see in the basement corridors, all the garbage, everything. So they are part of this way of working. If there is an external property manager that does not check the cleaning process the residents soon complain that it's dirty. Here we control this ourselves."*

Both Bengt and Anders say that when you have your own property management there will be a totally different "presence", and the way of looking at business becomes different which makes for fewer problems.

Anders gives one more example: *"Just the fact that our caretakers go around and look in the refuse rooms and keeps control. They even go into the refuse rooms and puts things in their proper places because people throw things in the wrong places, so that it sometimes looks quite disgusting, so our caretakers put a few hours each week on this so that it will look nice. Our previous property managers did not do this."*

All this together means that you get a higher quality of living here."

Anders again: *"Caretakers get good feedback, aha now there is someone who put something down there in the basement, so the quality will be very high because of all these synergies. An external property company cannot achieve this. They do not see the benefit in doing these things for it does not give them a profit, they see these things as costs, so there is much to gain from having your own property company. I am really passionate about this!"*

Trevliga Porkala

Trevliga Porkala wants to increase member involvement with BRF Porkala. A housing cooperative is an economic cooperative where we together shall take care of an economic value, in our case the buildings we own together.

Trevliga Porkala organizes social activities where we can meet other members and get to know each other. Trevliga Porkala can also be a support to the board. There are members who have an interest that our housing cooperative works well and who can help now and then with different things but who finds a role as a board member or a deputy member as too burdensome. In Trevliga Porkala you can help when you have time and by as much as you can help with and do what you're interested in. This way more members can participate in making our housing cooperative a nice place to live.

Trevliga Porkala are of the opinion that we must move from a board that works operationally to a board that only makes decisions and that we shall have more employees precisely for the reasons set out in this article.

We encourage you who have views about our organisation to contact us, Trevliga Porkala. www.trevligaporkala.se

One reason Anders is so enthusiastic about the changes they have made is because his work situation as chairman of the housing cooperative has become less onerous. *"I get so many calls about things that are not my job, now I can refer them to the property manager. That's what's so nice for whole the board too; we can refer things to a good organization that can take care of such matters."* Now the board can concentrate on their real job, to make decisions. Anders concludes: *"I feel I got a much lighter workload. Everyone has other major interests. The big problem is that people do not have the time, people have other interests."*

But now it works quite well in Brf Farmen in Täby.

Trevliga Porkala bjuder in till möten för diskussion

Vi är några som bott länge i Brf Porkala och för något mer än ett år sedan så bildade vi Trevliga Porkala. Vi började med att ha sociala aktiviteter men märkte snart att det fanns ett stort behov av att diskutera det som händer och sker i vår förening. Det har nu blivit att vi träffas rätt regelbundet. Naturligtvis pratar vi både om det som vi tycker är jättebra med vår förening men också sådant som ibland upplevs som problem.

Vi vill gärna komma i kontakt med fler som vill vara med att göra vår förening bättre. Kom och träffa oss och hör om vad vi lyckats med - och vad vi hittills misslyckats med.

Ingen kan göra allt, men alla kan göra något. Tillsammans kan vi få det mycket bättre. Välkommen!

Kontakta oss genom föreningskontoret eller genom email direkt på kontakt@trevligaporkala.se så berättar vi när vi har vårt nästa möte och var vi har det.

www.trevligaporkala.se

Gräv Ner förbifarten vid Hjulsta och Akalla!

Inbjudan till partier och föreningar runt Järvafältet

Hej

Vårt arbete mot Förbifart Stockholms dragning förbi Hjulsta och Akalla fortsätter under hösten.

Vi konstaterar att Trafikverket lägger ner miljarder på att lägga förbifarten i tunnlar men att dessa satsningar inte gäller när vägen går förbi "miljonområdena" i Skärholmen, Hjulsta och Akalla.

Vi kräver rättvisa och en överdäckning av vägen även där vi bor!

Till toppmötet i Paris!

I december genomförs ett stort miljötoppmöte i Paris (COP 21). Vi vill ta våra krav till detta möte där alla världens politiker och hundratusentals demonstranter från hela världen kommer att samlas. Vi vill göra frågan om förbifarten till en central fråga för alla de svenskar som åker till Paris. Därför planerar vi följande:

Trafikval för Stockholm. Klimatverkstad för bättre resande och miljö 26-27 september.

Tillsammans med miljörelsen i övriga Stockholm arrangerar vi ett seminarium den 26 september i ABF-huset på Sveavägen klockan 10.00-14.00 under temat: Gräv ner Förbifarten – Miljörättvisa nu!

Demonstration i Tensta den 27 september 14.30.

Tillsammans med miljörelsen i Stockholm går vi till Hjulsta i protest mot Förbifarten.

Demonstration i centrala Stockholm den 29 november.

Inför toppmötet i Paris kommer demonstrationer att genomföras runt hela jorden. Vid stockholmsdemonstrationen ska vi se till att Förbifarten blir en huvudfråga!

Organisationer och partier runt Järvafältet:

Ställ upp som medarrangörer i detta arbete. Ska vi kunna lyfta upp Förbifarten till en central fråga för miljörelsen måste vi nu tillsammans visa att vi står bakom kravet på Miljörättvisa! Ställ upp som medarrangörer den 26-27 september!

För Initiativgruppen
Gräv ner förbifarten i Hjulsta:
Rafael Altez.
Muhammed Hagi Farah
Björn Sundblad

Organisationer i Husby/Akalla

Anmälan till Aktiviteter i Porkala!

Trevliga Porkala i samarbete med bostadsrättsföreningen Porkala planerar att arrangera ett antal kurser och event för främst barn, ungdomar och pensionärer. Vi behöver nu veta vilken eller vilka aktiviteter ni är intresserade av.

Dans

Sång

Teater

Schack

Läxhjälp

Qui Gong

Rita och måla

Bokcirkel

Språk

Bakning

Promenadgrupp

Trevlig omstart för Porkalans seniorer

| |
|--|
| |
| |
| |
| |
| |
| |
| |
| |
| |
| |
| |
| |
| |
| |

| Namn | Kontaktuppgifter, mobil, email | Ålder |
|------|--------------------------------|-------|
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

OBS! Vi behöver minst tio anmälda för att kunna starta en cirkel, så prata med grannar och anmäl så många ni kan. Har du egna förslag på aktiviteter som du kan tänka dig att leda eller hjälpa till med så kan du föreslå det här:

VIKTIGA KONTAKTUPPGIFTER

Föreningskontoret

Öppettider:

Vardagar 07.00-10.00

Måndagsjour 19.00-20.00

(Personal + styrelsemedlem)

Telefon 08-750 66 30

Måndag-fredag 07.00-12.00

(besök prioriteras)

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

E-post till styrelsen

porkala@telia.com

Felanmälan garageport

Kone AB 08-618 01 80

Felanmälan hiss

Hissgruppen AB

Telefon 08-21 33 01

(alla hissfel, inklusive jour)

Parkeringsbevakning

Länsparkeringsbevakning

Telefon 08-735 60 20

(på föreningens mark)

Övriga bevaknings- och störningsfrågor

Securitas

Telefon 070-644 36 15

AKUTA

Felanmälan

Primär fastighetsförvaltning

Telefon 08-12 00 27 08

Helgfria vardagar 08.00-16.00

E-post felanmalan@primar.se

Hemsida www.primar.se

Endast akuta ärenden

Vardagar 16.00-08.00