

# PORKALEN

## ÅRSSTÄMMAN – Kallelse – Dagordning – Poströstning

- Årsredovisning
- Verksamhetsberättelse
- Revisionsberättelse
- Valberedningen har ordet
- Nominerade till styrelsen
- Styrelsens propositioner
- Inkomna motioner
- Ny webbplats lanseras



## Föreningskontoret

Sibeliusgången 34 BV  
08-750 66 30

### Öppettider:

Måndag–fredag kl 07:00–10:00

Tisdag–torsdag kl 15:00–16:45

### Telefontider:

Måndag 07:00–16:00

Tisdag–torsdag 07:00–16:45

Fredag 07:00–10:00

E-post: [info@porkala.net](mailto:info@porkala.net)

Hemsida: [www.porkala.net](http://www.porkala.net)

## Simpleko AB

Vid frågor om hyror och avgifter

Tel: 018-660 160

## Trygga hiss

Vid felanmälan hissar i sexvåningshusen

Tel: 08-798 92 00

## Hissgruppen AB

Vid felanmälan hissar på Kaskögatan

Tel: 08-21 33 00

## Amsler Hiss AB

Felanmälan hissar

Sibeliusgången 32–50

Tel: 08-746 80 25

## Parkeringsbevakning

Aimo Park kundtjänst

Tel: 0771-96 90 00

## Una Portar AB

Felanmälan Garageport

Tel: 08-18 60 03

## Fastum

Förvaltningsärenden

Tel: 08-586 344 18

E-post: [annika.uhlin@fastum.se](mailto:annika.uhlin@fastum.se)

## Primär Fastighetsförvaltning AB

Felanmälan

Helgfria dagar kl 08:00–16:00

Tel: 08-120 027 08

E-post: [felanmalan@primar.se](mailto:felanmalan@primar.se)

Hemsida: [www.primar.se](http://www.primar.se)

Klicka på ”kundservice & felanmälan”

Övrig tid vid akuta fall, ring fastighetsjouren

Tel: 010-708 12 00

Obs! Om jourutryckning ej bedöms vara akut eller avser sådant du som bostadsrättsinnehavare ansvarar för, bekostar du själv utryckningen.

## OM BRF PORKALA

Med sina 823 lägenheter i det natursköna norra Akalla är Brf Porkala en av Stockholms största bostadsrättsföreningar.

Området planerades och byggdes 1976-78, varefter det 1982-83 ombildades till en bostadsrättsförening. Den består av 19 hus begränsade av Sibeliusgången, Porkalagatan, Kaskögatan och Sveaborgsgatan, och den totala lägenhetsytan uppgår till cirka 58 300 kvm.

## OM PORKALEN

Porkalen är ett nyhetsblad för dig som bor i Brf Porkala. Här finner du viktig information om ditt boende och vad som händer i omgivningen. Porkalen ges ut oregelbundet 3–4 gånger per år.

Om du önskar bidra med artiklar, annonsera eller har synpunkter på innehållet, är du välkommen att kontakta chefredaktören via e-postadressen [porkalen@porkala.net](mailto:porkalen@porkala.net)

## REDAKTIONEN

ANSVARIG UTGIVARE	Bela Johansson
CHEFREDAKTÖR	Helena Kihlanki
PRODUKTION	Göran Lindgren
TRYCK	Kista Snabbtryck

E-POST	<a href="mailto:porkalen@porkala.net">porkalen@porkala.net</a>
--------	--

# **INNEHÅLLSFÖRTECKNING**

**KALLELSE TILL ÅRSSTÄMMAN**

*Sidan 4*

**VERKSAMHETSBERÄTTELSE**

*Sidan 6*

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE  
EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT**

*Sidan 9*

**ÅRSREDOVISNING**

*Sidan 11*

**VALBEREDNINGEN HAR ORDET**

*Sidan 32*

**NOMINERADE TILL STYRELSEN**

*Sidan 34*

**STYRELSENS PROPOSITIONER**

*Sidan 38*

**INKOMNA MOTIONER**

*Sidan 39*

**LANSERING AV NY WEBBPLATS**

*Sidan 42*

**HOMERUN – VÅR INFORMATIONSKANAL  
FÖR STAMBYTET**

*Sidan 43*

# KALLELSE TILL ÅRSSTÄMMAN

Medlemmarna i HSB Brf Porkala 249 i Stockholm kallas härmed till ordinarie föreningsstämma. Röstning sker via poströstningsformuläret du fått i din brevlåda. Resultatet av poströstning redovisas av stämмоорdförande tisdag den 30 juni 2020 kl. 15 i särskolans lokaler, Sveaborgsgatan 26. Det är inte möjligt att rösta på stämman utan all röstning sker via poströstningssedeln.

## Dagordning

1. Stämman öppnas
2. Val av stämмоорdförande
3. Anmälan av stämмоорdförandes val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fastställande av dagordningen
6. Val av två personer att jämte stämмоорdförande justera protokollet samt val av rösträknare
7. Fråga om kallelse behörigen skett
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
11. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
12. Beslut i frågan om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Fråga om arvoden till styrelsen, revisorer och valberedning
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisor/er och suppleant
16. Val av valberedning
17. Erforderliga val till representant i HSB
18. Framlagda propositioner
  - a. Ändrad användning av lokal 4830-09050
  - b. Ändrad användning av Vävstugan/Valberedningens lokal
19. Inkomna motioner
  - a. Höjning av arvode till valberedningen
  - b. Tvättstugor öppettider
  - c. Ekonomisk ersättning (arvodering)
  - d. Ökning extra tillägg fasta arvoden
  - e. Dator till ekonomiansvarig
  - f. Elektronisk utrustning till ledamöter
  - g. Bokning av tvättstugor
20. Avslutning

## Poströstning

För att minska risken för spridning av coronaviruset och sjukdomen covid-19 har en tillfällig lag (7 § lag (2020:198)) införts, som medger att styrelsen i bostadsrättsföreningar kan besluta att medlemmarna poströsta inför föreningsstämman.

Bestämmelserna möjliggör att antalet deltagare som närvarar personligen vid stämman kan hållas nere, samtidigt som medlemmar får ett så stort inflytande som möjligt under de rådande omständigheterna.

Styrelsen i Brf Porkala har vid sitt styrelsemöte den 28 maj 2020 beslutat att röstning vid ordinarie föreningsstämma 2020 ska ske genom poströstning.

Styrelsen uppmanar alla medlemmar att poströsta för att minska risken för smittspridning.

Medlemmar som önskar närvara på årsstämman är välkomna till särskolans lokal, Sveaborgsgatan 26 kl. 15:00 den 30 juni 2020, där stämмоорdförande presenterar resultatet från poströstningen.

Resultatet kommer även sändas i realtid online. Se vidare instruktioner i röstningsformuläret.

Observera att det inte går att rösta på plats. Endast poströstning är möjlig.

I samband med utdelning av Porkalen har poströstningsformulär delats ut till samtliga medlemmar. Du lämnar det ifyllda formuläret i föreningskontorets brevlåda senast den 29 juni eller postar det senast den 27 juni.







# VERKSAMHETS- BERÄTTELSE

## Bredband

Året startade med byte av bredbandsleverantör. Styrelsens ambitioner var att få ner kostnaden, öka överföringshastigheten och förbättra servicen. Vår befintliga leverantör, Telenor, kunde dock inte sänka priset på grund av ramavtal med HSB. Efter en inventering av marknaden beslutade vi oss därför att byta leverantör. Valet kom till slut att falla på Bahnhof AB.

Bytet var inte helt odramatiskt. Först fick alla köa länge för att hämta en ny router, och sedan drabbades Bahnhof av förseningar i leveransen av switchar. Styrelsen förlängde därför avtalet med Telenor med en månad för att klara denna försening, men Telenor stängde ändå av sina tjänster i förtid, med ett längre avbrott som följd. Och när Bahnhofs bredbandstjänst väl kom igång hade många medlemmar problem med att koppla upp sig. Det hela slutade dock väl, och allt fungerar nu till belåtenhet. Hos Telenor hade vi endast 350 uppkopplade hushåll, trots att föreningen genom ramavtal med HSB betalade för 823.

Hos Bahnhof är nu hela 797 hushåll uppkopplade. Tack vare leverantörbytet kan våra medlemmar spara några hundralappar årligen, men framför allt dra nytta av den betydligt högre överföringshastigheten.

## Stambyte

Föreningens förestående stambyte har en lång förhistoria. För många år sedan utmålades våra stammar som helt uttjänta, vilket fick till följd att försäkringsbolaget höjde föreningens fastighetspremie. I själva verket var flertalet av våra vattenskador orsakade av handhavandefel, men starka krafter började ändå verka för ett stambyte, som sannolikt var många år för tidigt. Stämman 2014 satte stopp för det genom att medlemmarna sade nej till stambytet. Efter det har flera stora vattenskador inträffat och, trots att projekteringen inte var klar, resulterade flera av dem i stambyten. Fem stammar på olika adresser i föreningen är nu utbytta. Efter dessa händelser blev det uppenbart att vi behövde förebygga fler stora vattenskador, och styrelsen beslutade därför att påbörja projekteringen av

ett stambyte i hela föreningen. Uppdraget gavs till ÅF-Infrastructure.

Den 12 mars 2019 anordnade ÅF en extrastämma för att inhämta medlemmarnas åsikter. Stämman lockade 195 medlemmar, som sammanlagt representerade 215 röster. Resultatet av stämman blev att en klar majoritet röstade för stambyte och våtrumsrenovering: 72 % röstade för och 28 % emot. Efter detta har alla medlemmar i ett rekommenderat brev blivit uppmanade att ge sitt medgivande till att föreningen tillfälligt övertar ansvaret för underhåll av ytskikten i lägenheternas våtrum. Flertalet har lämnat sitt medgivande, men ännu återstår relativt många. De som ännu inte lämnat sitt medgivande har fått ett brev med delgivningskvitto från hyresnämnden, där de ges tillfälle att yttra sig. Ett godkännande från hyresnämnden kan senare ersätta bostadsrättsinnehavarens uteblivna medgivande. Det har dock ännu inte hänt, så vi väntar fortfarande på hyresnämndens utlåtande.

Styrelsens målsättning var att genomföra ett stambyte som till lägsta möjliga kostnad kunde tillfredsställa högt ställda krav på kvalitet och funktion. Stambytesprojektet skulle minimera sannolikheten och konsekvenserna av kommande vattenskador – inklusive sådana som inte är direkt relaterade till stammarna.

Med start 2017 och under hela 2019 har ÅF arbetat med detaljerade förfrågningsunderlag för samtliga tre delområden: bygg, el och VVS. Arbetet var näst intill avslutat dagarna efter jul.

## Fönsterbyte

Med start 2017 genomförde föreningen ett fönsterbyte i samtliga hus, inklusive sarskolan. Projektet förlöpte smidigt, och de fåtal problem som uppstod kunde snabbt fångas upp och lösas på byggmötena. De allra flesta medlemmarna var mycket nöjda med projektet, och väldigt få klagomål framfördes. Antalet "bomläggigheter", där boende inte i tid öppnade för entreprenörens personal, var också minimalt. Fönsterbytet syftade inte bara till att ersätta de gamla trasiga fönster som i vissa fall inte ens gick att öppna, målsättningen var också att förbättra inomhusklimatet, minska uppvärmningskostnaderna och, inte minst, höja värdet på våra bostadsrätter.

Under våren 2019 var projektet slutfört till ett kostnad av ca 57,9 mkr.



Arbetet utfördes av Fönsterspecialisten Norrland, projekterades av FK-gruppen och besiktigades av Alf Fredell.

## Hissar

Hissarna i höghuset på Sibeliusgången har haft ett stort underhållsbehov, och en renovering påbörjades 2018. Den innebar att maskiner och mekaniska delar byttes ut.

Under våren 2019 var arbetena avslutade till en kostnad av 5,6 mkr. Arbetet utfördes av Amsler Hiss AB och besiktigades av Gummesson. En revisionsbesiktning utfördes därefter av KIWA. Amsler har dessutom anlåtts av föreningen för fortsatt service av hissarna.

## IT- och kommunikation

Utvecklingen av vår nya webbplats har, med vissa avbrott, fortskridit under 2019. Vi närmar oss nu en lansering av webbplatsen. Stora delar av det innehåll som förlorades när vår befintliga webbplats migrerades till ny plattform har nu återställts, och ny information har tillförts.

Den nya webbplatsen baseras på Wordpress och utvecklas i samarbete med Urban Utveckling.

I december 2019 tecknade Brf Porkala ett serviceavtal med Happy Boss. Avtalet täcker service av vår nya server, som också upphandlades och driftsattes under året.

## Andrahandsuthyrning

Under 2019 skrev vi i Porkalen mycket om regler och bestämmelser kring andrahandsuthyrning. Vi informerade också om vad andrahandsuthyrning innebär, hur får man tillstånd, vem som har ansvaret under uthyrningsperioden samt vad som gäller beträffande försäkring.

Styrelsen har också jobbat med de otillåtna andrahandsuthyrningarna som många klagat över. Vi har själva uppmärksammat ett flertal fall, och vi har fått tips från medlemmar. De flesta fallen har överlämnats för handläggning av advokatfirman Creo Advokater. Flera medlemmar har efter bevisning och i vissa fall förhandlingar vid tingsrätten fått sälja, överlåta eller flytta tillbaka till sina lägenheter. Tre fall är fortfarande oavslutade.

Advokat- och rättegångskostnaderna har under året uppgått till drygt 217 tkr. Kostnaderna belastar samtliga medlemmars avgift.

## Brandvarnare

Föreningen bekostade 2011 installation av brandvarnare i alla lägenheter. De hade en beräknad livslängd på 10 år, och många har i dag börjat signalera för urladdat batteri (som inte kan bytas ut). Styrelsen beslutade under 2019 att inte finansiera nya brandvarnare, då det enligt stadgarna är medlemmarna som ansvarar för dem.

## Föreningslokalen

Vid årsskiftet 2019-2020 togs vår föreningslokal på Sibeliusgången 52 åter i bruk. Det gjordes efter att vi installerat ett extra larmsystem och förtydligat uthyrningsreglerna. Intresset har varit stor under hela året, men det har också förekommit en del missförstånd som vållat styrelsen och föreningskontoret bekymmer.

## Information och kartläggningar

Föreningen har under 2019 genomfört följande större informations- och kartläggningsinsatser:

- En kartläggning av duvorna på våra balkonger och fasader inleddes vid årsskiftet, och vi uppmärksammade dessutom staden och SL om duvproblemet vid bussterminalen och på torget. Under året har vi även förberett ett nytt avtal om skadedjursbekämpning med Nomor.
- Föreningen genomförde en inventering av gymlokalens utrustning vilken följdes upp med inköp av nya träningsredskap.
- Felmonterade parabol kartlades och berörda medlemmar tillskrevs med uppmaning om rättelse.
- En inventering av våra cykelrum genomfördes under sommaren. Därpå följde en utrensning av gamla, skadade och övergivna cyklar i cykelrummen.
- Vår befintliga webbplats hos HSB inventerades och uppdaterades under året. Efter redigering publicerades delar av innehållet på vår nya webbplats.

## Övriga iakttagelser

Under året kunde även följande konstateras:

- Intresset för grannsamverkan är svagt, vilket möjligen kan bero på att föreningen under lång tid varit förskonad från lägenhetsinbrott.
- Vårt försök att förmå våra medlemmar att städa sina lägenhetsförråd med Konmari-metoden gav relativt blygsamma resultat.
- Loppmarknad har hållits i föreningslokalen en gång i månaden. Detta var åtminstone till en början mycket populärt.
- Våra uppmaningar om att inte dumpa möbler, däck och andra skrymmande föremål i våra miljörum har hittills varit förgäves. Det har resulterat i extra kostnader på tusentals kronor.
- Stölder av städmaterial i tvättstugorna har under 2019 kostat föreningen drygt 12 tkr.

- Arbetet med att organisera och rensa i arkivet framskrider och har redan resulterat i bättre ordning och ökad tillgänglighet. En motsvarande strukturering och systematisk lagring av vår digitala dokumentation står på tur.
- Föreningens konto för skadegörelse belastades under 2019 med drygt 347 tkr.

## Avgifterna

De stora projekten till trots har vi inte höjt avgifterna under 2019. I en omfattande undersökning utförd av branschorganisationen AllaBrf bedömdes Brf Porkala ha god och stabil ekonomi, vilket resulterade i ett A. Att vi inte nådde A+ sades bero på våra relativt höga avgifter. Styrelsen har ägnat avsevärd tid åt att utvärdera framtida ekonomiska åtaganden och det eventuella behovet av avgiftshöjningar.





# VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPS- ÅRETS SLUT

**Här beskriver vi händelser och omständigheter med väsentlig betydelse för föreningens ekonomi och förvaltning under första halvåret 2020. Det kretsar mycket kring den pågående pandemin i samhället och våra förehavanden i stambytesprojektet.**

## Coronapandemin

Covid-19 klassas som en både allmänfarlig och samhällsfarlig sjukdom. Den påverkar hela samhället och därmed även vår förening. Styrelsen bestämde sig tidigt för att agera proaktivt och har genomfört ett flertal åtgärder för att motverka smittspridning i föreningen:

5 mars – Spritning av särskilt riskfyllda ytor beslutades. En gång i veckan desinficeras handtag, räcken, kontrollpaneler m.m. i föreningens gemensamma utrymmen, inklusive trappor, hissar och tvättstugor.

10 mars – Eftersom större sammankomster inte kan tillåtas under rådande förhållanden stängdes föreningslokalen tills vidare för uthyrning.

11 mars – Som ett steg i att upprätthålla social distans övergick styrelsen till att hålla alla möten digitalt, via Skype eller andra tjänster för videokonferens.

12 mars – Föreningskontoret stängdes för besök i syfte att minska antalet fysiska kontakter och på så sätt skydda medlemmar och personal. Medlemmarna kan fortfarande få hjälp med de flesta ärenden genom att ringa eller maila till föreningskontoret.

12 mars – Styrelsen beslutade att tillsvidare pausa alla icke akuta besök i hemmen, såsom fönsterunderhåll och fönsterbesiktning. Det gäller även Primär, som nu endast utför akuta uppdrag vid t.ex. vattenskador.

2 april – Information om Folkhälsomyndighetens rekommendationer beträffande social distansering sattes upp i föreningens gymlokal. För att minska smittspridningen och inte riskera någons hälsa anmodade vi medlemmarna att använda gymmet efter anvisningarna.

8 april – Som en ytterligare åtgärd för att minska smittspridningen begränsades tills vidare antalet personer som samtidigt får använda våra hissar till två personer.

8 april – Till följd av Folkhälsomyndighetens bindande rekommendation om ökad social distans tvingades vi stänga vår bastu tills vidare.

Från ett fåtal av våra lokalhyresgäster har det vädjats om sänkt hyresavgift med hänvisning till vikande intäkter i coronans spår. Vi informerade därvid om vårt ansvar för medlemmarnas tillgångar och om att avgifter och hyror är de intäkter utan vilka föreningen omöjligt kan betala sina löpande kostnader och finansiera den fortsatta driften. Det har mottagits med förståelse, och vi har ännu inte fått några nya anspråk på reducerade hyresavgifter.

I händelse av brutna hyreskontrakt skulle vi förstås drabbas av ekonomiska avbräck på kort sikt. Dock inte av större proportioner. Och att hitta nya hyresgäster torde inte kräva orimliga ansträngningar – vårt läge i Akalla förblir med all sannolikhet attraktivt för många näringsidkare.

Givetvis har vi befarat att flera medlemmar skulle hamna i en ansträngd ekonomisk situation som konsekvens av coronasituationen och därmed få svårt att betala sina avgifter till föreningen. Dessa farhågor har dock hittills kommit på skam. Tvärtom har vi hittills iakttagit en klart bättre punktlighet i betalningarna än på mycket länge.

Styrelsen tvingas ibland fatta beslut som påverkar enskilda medlemmars vardag och liv. Det har tydligt aktualiserats under rådande pandemi. Bland annat måste vi nu beakta huruvida medlemmarna anser det önskvärt eller ens möjligt att i rådande situation släppa in hantverkare i lägenheter och gemensamma utrymmen. Det gäller främst stambytet, men även den nu pausade installationen av frånluftsvärmepumpar och det termostatbyte vi eventuellt vill genomföra. Sammanfattningsvis kan sägas att föreningen hittills drabbats ganska måttligt av coronapandemins konsekvenser. Det är dock för tidigt att bedöma vad slutresultatet kan bli.

En eventuell andra våg med stor smittspridning skulle potentiellt kunna utsätta föreningen för större påfrestningar. Många långsiktiga effekter, däribland påverkan på bostadspriserna, är dessutom väsentligen okända. Vi ser trots detta försiktigt positivt på ett liv bortom coronan.

## Stambytet

Styrelsen har under den hittillsvarande projekteringen av stambytet undersökt och planerat för projektets ekonomiska konsekvenser. Vi har kontaktat mäklare och jurister med kunskap om bostadsmarknaden samt olika rådgivare för bostadsrättsföreningar: Bostadsrätterna, Fastighetsägarna i Stockholm och AllaBrf.

Det viktigaste beskedet från mäklarna var att en höjd avgift definitivt kommer att resultera i sänkt försäljningspris. Samtidigt kommer nu prognoser från bankerna, som säger att bostadsmarknaden till följd av coronakrisen kommer att rasa och priserna på våra bostadsrätter gå ned. Med tanke på dessa aspekter vill styrelsen inte höja avgiften i samband med stambytet. Som tidigare noterats har föreningen god ekonomi och låg upplåning, varför hela stambytet, exklusive våtrumsrenoveringen, kan finansieras via banklån.

Vår avsikt är att den del av våtrummen som varje bostadsrättsinnehavare enligt stadgarna är skyldig att underhålla, ska avgränsas från den kollektiva finansieringen. Styrelsen har därför velat fastställa kostnaden för en grundstandard av våtrummen och låta medlemmarna under ett antal år avbetala den kostnaden genom aviern. Då skulle vår nuvarande avgift kunna bibehållas och därmed inte urholka försäljningspriserna. Föreningen skulle även kunna erbjuda möjligheten att betala kostnaden som engångsavgift, t.ex. genom att medlemmen lånar i bank och därmed kan utnyttja skatteavdraget, vilket föreningen inte kan. Förhoppningen var också att många skulle kunna reglera skulden vid en försäljning av bostadsrätten.

Vi har dock från en advokatbyrå fått veta att detta strider mot bostadsrättslagen, eftersom föreningen inte kan ta ut extra avgifter från medlemmarna, och vi rekommenderades således att inte genomföra delfinansieringen av stambytet på ovannämnda sätt. Styrelsen fortsätter därför att undersöka möjligheterna till finansiering av våtrumsrenoveringen och återkommer med besked under året.

Under början av året har styrelsen arbetat intensivt med återkoppling på förfrågnings-

underlaget och relationerna mellan styrelsen och AFRY. Vi har nyligen vänt oss till en entreprenadjurist, då våra åsikter ibland gått isär, och då det upplevts att AFRY inte hörsammat styrelsens åsikter samt stressat fram både beslut och genomförande. Utöver dessa komplikationer har vi fortfarande fler än hundra medlemmar som inte lämnat sitt medgivande för stambytet, och inget beslut från hyresnämnden har meddelats.

## Övriga händelser

Mycket annat har förstås hänt under det gångna halvåret. Här är ett axplock av det viktigaste:

- Under året beslutade styrelsen att förse våra undercentraler (DUC) med ett nytt styr- och övervakningssystem.
- Ett termostatbyte är planerat, men osäkerhet råder om det kan genomföras i nuläget.
- I skrivande stund installeras takkrokar för höjd säkerhet inför tätningen av balkongerna.
- Föreningen har åter begärt konsultrådgivning om återställandet av den brända delen av Kasködacket och överväger att lämna utyrningen till ett annat parkeringsbolag.
- Vi har per den 1 maj sagt upp avtalet med markentreprenören Svefab, som vi inte var helt nöjda med, och istället anlitat BEAB för våra markarbeten.
- Nomor, som står för vår skadedjurskontroll, installerade under våren fler betongglådor för fångst av råttor, eftersom merparten av dem överlevde den milda vintern.
- Ett viktigt verktyg i genomförandet av stambytet är systemet HomeRun. Det driftsattes under våren, och vi har nu tillfört en stor mängd information som ska ligga till grund för kommunikationen mellan entreprenör, bostadsrättsinnehavare och övriga parter.
- Organisatoriska frågor är ständigt aktuella. Med jämna mellanrum dryftas föreningens framtid och hur den mest lämpliga framtida förvaltningen ska tillgodose. Frågan belystes grundligt under konferensen i november och har under våren varit föremål för återkommande diskussioner i styrelsen.



# Årsredovisning

2019

HSB Brf Porkala nr 249 i Stockholm

Org nr 716417-7987

Styrelsen för HSB Brf Porkala nr 249 i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

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

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

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

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

Föreningens fastigheter byggdes 1976 - 1978 och bostadsrättsföreningen (Brf Porkala) bildades den 7 maj 1982 och registrerades vid länsstyrelsen den 5 juli 1982.

Föreningen innehar tomträtten till samt äger och förvaltar samtliga byggnader på fastigheterna Porkala 1, 3-4 och 7-14 inom stadsdelen Akalla i Spånga- Kista församling i Stockholms Kommun.

Föreningen äger 18 bostadshus innehållande 823 lägenheter och 22 lokaler, varav 5 lägenheter och 22 lokaler är hyresrätter. Total lägenhetsyta om 58 393 m<sup>2</sup> och en total lokal/förrådsyta om 2 045 m<sup>2</sup>.

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

Fastigheten har åsatts värdeår 1977

För inkomståret 2019 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 377 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

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

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

Fastigheterna har varit fullvärdeförsäkrade i Folksam t om 2019-12-31 därefter är fastigheterna fullvärdesförsäkrade i Brandkontoret. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen och skadedjursförsäkring.



Styrelsen har sedan stämman 2019-06-17 bestått av :

<b>Ordinarie</b>	Bela Johansson Kristina Bah Christer Huseryd Göran Lindgren Kazem Norouzian Arne Eriksson Fatemeh Järström Erik Hickman	T om feb 2020    T om sep 2019
<b>Suppleanter</b>	Mikael Puuponen John Johansson	T om dec 2019

På ordinarie föreningsstämma avgick Inger Andersson som ordinarie ledamot.

Revisorer

<b>Ordinarie</b>	Maria Johansson Martin Boström	Grant Thornton AB Föreningsvald revisor
------------------	-----------------------------------	--

**Suppleant** Grant Thornton AB

**Valberedning**

Gabriel Velarde Linda Juntunen Henrik Gustafsson Sadath	Sammanställande
---	-----------------

Styrelsen har under året haft 15 st protokollförda sammanträden.

Administrativ fastighetsförvaltare har varit Adex Fastighetsutveckling AB.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckning ingår, har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Primär fastighetsförvaltning AB.

Markskötseln har ombesörjts av SVEFAB AB samt städningen har utförts av Tarjas AB.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2008-12-29 (intervall vart 10:e år).

OVK besiktning har skett 2011 (intervall beroende på vilken typ av ventilation fastigheterna har).

#### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 5 206 147 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 605 961 kronor, vilket styrelsen har föreslagit för stämman ska belasta den yttre reparationsfonden.

#### **Medlemsinformation**

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including the name "Karl" and other illegible marks.

Under perioden har 64 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 17 st andrahandsupplåtelse.

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

Föreningen hade vid årets slut 1 027 (1 035) medlemmar.

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2019.

#### Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en överlåtelseavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2020=1 183 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2020= 473 kronor) vid varje pantsättning.



<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning (tkr)	47 226	47 300	47 170	46 926	46 740
Resultat efter finansiella poster (tkr)	5 266	-34 155	-10 182	1 147	6 405
Soliditet (%)	41,11	25,46	41,89	44,86	44,86
Kassalikviditet (%)	111,77	95,60	157,51	225,62	212,39
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	11 615	12 360	12 360	11 736	11 736
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	55 472	43 857	47 978	41 945	34 625
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen*	720	720	720	720	720
Lån kronor per/kvm total yta (61 343kvm)	1 864	1 732	1 435	1 458	1 470
Årsavgiftsutveckling i %	0	0	0	0	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

\* Årsavgift bostäder kronor/kvm har justerats för åren 2015-2018. Tidigare år redovisades 703 kr/m<sup>2</sup> vilket justerats då årsavgifterna uppgår till 720 kr delat på bostadsrättsytan 58 062,2 m<sup>2</sup>.

#### Förändring eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Fond yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	24 491 739	39 683 376	43 856 613	-32 584 873	-34 154 638
Upplåtelse lgh 214	20 339	1 569 661			
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Just. övergång K3 fönster					37 908 460
Just. övergång K3 hiss					1 652 317
Nytt f g års resultat					5 406 139
Reservering fond för yttre underhåll enl beslut			11 615 000	-11 615 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				5 406 139	-5 406 139
Årets resultat					5 266 050
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>24 512 078</b>	<b>41 253 037</b>	<b>55 471 613</b>	<b>-38 793 734</b>	<b>5 266 050</b>

gy  
Går  
K3  
RIB 7

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust K2	-46 234 511
justering fönster, övergång till K3	37 908 460
justering hiss, övergång till K3	1 652 317
omf ianspråktagande y fond	<u>-32 120 000</u>
ansamlad förlust K3	-38 793 735
årets vinst	5 266 050
	<b>-33 527 685</b>

behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	11 615 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-605 961
i ny räkning överföres	-44 536 724
	<b>-33 527 685</b>

Föreningens balanserade underskott beror bla på:  
fönsterrenovering år 2017 7 662 683 kronor vilket har kostnadsförts i bokslutet för år 2017.

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



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		47 225 655	47 299 940
Övriga rörelseintäkter		453 088	344 490
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>47 678 743</b>	<b>47 644 430</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-31 772 147	-73 522 261
Övriga externa kostnader	5	-3 305 158	-1 750 628
Personalkostnader	6	-1 330 349	-1 411 364
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 168 084	-4 513 677
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-41 575 738</b>	<b>-81 197 930</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>6 103 005</b>	<b>-33 553 500</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		155 481	1 480
Räntekostnader och liknande resultatposter		-992 436	-602 618
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-836 955</b>	<b>-601 138</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>5 266 050</b>	<b>-34 154 638</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>5 266 050</b>	<b>-34 154 638</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>5 266 050</b>	<b>-34 154 638</b>

Ka  
S.Y.  
Kup 7

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	192 029 836	146 241 278
Inventarier, verktyg och installationer	8	163 729	209 302
Pågående arbeten	9	6 379 282	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>198 572 847</b>	<b>146 450 580</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>198 573 347</b>	<b>146 451 080</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		181 327	105 851
Övriga fordringar	11	12 459 186	14 062 695
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	1 985 946	1 452 872
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>14 626 459</b>	<b>15 621 418</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		128 456	113 365
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>128 456</b>	<b>113 365</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>14 754 915</b>	<b>15 734 783</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>213 328 262</b>	<b>162 185 863</b>



<b>Balansräkning</b>	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		65 765 115	64 175 115
Yttre reparationsfond		55 471 613	43 856 613
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>121 236 728</b>	<b>108 031 728</b>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-38 793 735	-32 584 873
Årets resultat		5 266 050	-34 154 638
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-33 527 685</b>	<b>-66 739 511</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>87 709 043</b>	<b>41 292 217</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13, 14	112 400 229	104 417 877
Övriga skulder		17 300	17 300
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>112 417 529</b>	<b>104 435 177</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	1 950 976	1 850 968
Leverantörsskulder		5 173 663	5 774 719
Skatteskulder		116 362	85 030
Övriga skulder	15	70 955	238 805
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	5 889 734	8 508 947
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>13 201 690</b>	<b>16 458 469</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>213 328 262</b>	<b>162 185 863</b>

1902 9/20 14  
L KB 7

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Följande redovisningsprinciper har ändrats. Fastigheten är uppdelad i komponenter.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast del som belöper på räkenskapsåret tas upp som intäkt.

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

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

#### Föreningens fond för planerligt underhåll

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

#### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningar tillämpas:

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

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



### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

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

### Not 2 Rörelseintäkter

	2019	2018
Hysesintäkter bostäder	326 384	373 738
Hysesintäkter lokaler	1 859 364	1 707 911
Hysesintäkter garage och p-platser	2 538 403	2 525 930
Hysesintäkter övriga	112 298	75 942
Årsavgifter bostäder	41 795 376	41 761 483
Kabel-TV / Internet	745 114	980 334
Hysesbortfall ./.	-205 921	-193 528
Debiterade avgifter	54 637	68 130
Övriga ersättningar och intäkter	136 653	115 679
Erhållna bidrag	50 000	0
Försäkringsersättningar	209 745	143 537
Vidarefakturering externt momspliktigt	4 750	0
Vidarefakturering externt ej momspliktigt	51 940	1 720
Övriga ej skattepliktiga intäkter	0	83 554
	<b>47 678 743</b>	<b>47 644 430</b>

### Not 3 Underhållskostnader

	2019	2018
Löpande reparationer	5 206 147	4 887 494
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	605 961	41 026 499
	<b>5 812 108</b>	<b>45 913 993</b>

Ke 54. 10  
BH  
KB 3

**Not 4 Driftkostnader**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Markförvaltning	1 090 908	1 261 636
Fastighetsskötsel	766 928	725 076
Städning	1 117 406	1 037 143
Administrativ fastighetsförvaltning	1 152 340	1 178 039
Bevakning	672 584	511 570
Besiktning	322 277	9 465
Fastighetsel	1 564 942	1 575 860
Uppvärmning	7 299 417	7 816 126
Vatten	1 740 590	1 710 478
Sophämtning	1 590 229	1 404 793
Container/grovsopor	738 905	709 156
Fastighetsförsäkring	701 250	1 503 786
Självrisk/reparation försäkringsskador	1 639 523	2 467 520
Tomträttsavgälder	3 315 482	3 314 951
Kabel-TV	221 570	221 308
Internet	742 468	975 000
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	1 283 221	1 186 361
	<b>25 960 040</b>	<b>27 608 268</b>

**Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Administration, kontor och övrigt	484 790	478 207
Revisionsarvode	50 000	50 000
Revisionsarvoden internrevisor	20 000	10 000
Förvaltningsarvode	519 391	498 094
Konsultkostnader kontor	1 384 586	133 790
Övriga externa tjänster/kostnader	314 744	306 917
Övriga förbrukningsinventarier/material	382 817	151 108
Hyra av inventarier och verktyg	148 830	122 513
	<b>3 305 158</b>	<b>1 750 629</b>



### Not 6 Personalkostnader

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

	2019	2018
Styrelsearvode	374 995	325 000
Lön övriga*	120 634	100 211
Löner till tjänstemän	25 928	19 589
Semesterersättning kollektivanställda samt förändring semlöneskuld/soc avg	36 395	17 495
Ombudsarvode	449 244	605 262
Sociala avgifter, särskild löneskatt	267 378	297 233
Utbildning	6 162	0
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	200	200
Personalrepresentation, ej avdragsgill	49 411	46 374
	<b>1 330 347</b>	<b>1 411 364</b>

\*Lön övriga har överskridit budget med 20 634 kronor p g a merjobb i samband med stambytet.

### Not 7 Byggnader

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	187 173 850	187 173 850
Fönster renovering	49 258 752	0
Hiss renovering	1 652 317	0
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	33 415 275	33 415 275
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>271 500 194</b>	<b>220 589 125</b>
Ingående avskrivningar	-74 347 847	-69 848 564
Årets avskrivningar	-5 122 511	-4 499 283
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-79 470 358</b>	<b>-74 347 847</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>192 029 836</b>	<b>146 241 278</b>
Taxeringsvärden byggnader	488 457 000	322 943 000
Taxeringsvärden mark	155 338 000	106 458 000
	<b>643 795 000</b>	<b>429 401 000</b>

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

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 746 225	5 541 564
Inköp	0	204 661

100 99, 10  
og 100 7

<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 746 225</b>	<b>5 746 225</b>
Ingående avskrivningar	-5 536 923	-5 522 529
Årets avskrivningar	-45 573	-14 394
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 582 496</b>	<b>-5 536 923</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>163 729</b>	<b>209 302</b>

I restvärdet ingår kopiator 69 609 (87 011) kronor, server 31 080 (38 850) kronor samt inredning till kontor 63 040 (78 800) kronor.

**Not 9 Pågående arbeten**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Stamreovering	2 127 690	0
Hissreovering	4 251 592	0
	<b>6 379 282</b>	<b>0</b>

**Not 10 Aktier och andelar, långfristiga innehav**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Namn</b>		
HSB	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 11 Övriga fordringar**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Avräkning skattekonto	46 923	27 392
Andra kortfristiga fordringar	0	50 077
Vidarefakturering	0	14 448
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	12 412 263	13 970 778
	<b>12 459 186</b>	<b>14 062 695</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Förutbetalda försäkringspremier	718 456	0
Förutbetald tomträttsavgäld	751 950	828 275
Förutbetald sopsugsavgift	394 366	358 514
Förutbetald kabel-TV	55 419	55 366
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	65 755	210 717
	<b>1 985 946</b>	<b>1 452 872</b>



### Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank hypotek AB	0,962	rörligt 90-dagar	8 476 568	8 569 572
Swedbank hypotek AB	0,962	rörligt 90-dagar	7 244 068	7 323 672
Swedbank hypotek AB	0,962	rörligt 90-dagar	11 522 239	11 660 519
Swedbank hypotek AB	0,962	rörligt 90-dagar	5 445 188	5 505 188
SEB	0,790	2020-04-28	32 580 000	33 660 000
SEB	0,790	2020-04-28	19 466 560	19 666 600
SEB	0,790	2020-04-28	19 683 254	19 883 294
SEB	0,790	2020-03-28	9 933 328	0
			<b>114 351 205</b>	<b>106 268 845</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-1 950 976	-1 850 968

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 104 596 325 kronor.

### Not 14 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	132 590 000	132 590 000
	<b>132 590 000</b>	<b>132 590 000</b>

### Not 15 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Källskatter	6 435	79 814
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	9 020	64 539
Kortfristiga skulder till medlemmar/hyresgäster	5 293	0
Moms	50 207	94 452
	<b>70 955</b>	<b>238 805</b>

Ke GY  
S KB 7

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

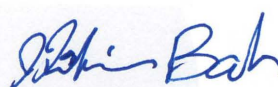
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Upplupna semesterlöner	33 196	52 401
Upplupna löner och arvoden	263 578	0
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	51 920	0
Upplupna soc avgifter semesterlöner	10 430	0
Uppl räntekostnad Externt	7 533	5 237
Förskottsbetalda hyror/avgifter	3 811 733	3 659 194
Upplupna VA avgifter	146 811	0
Upplupna uppvärmningskostnader	909 772	1 012 324
Upplupna elavgifter	131 764	149 165
Upplupna renhållningsavgifter	41 578	0
Beräknat arvode för revision	50 000	50 000
Övriga uppl kostnader och förutbetalda intäkter	17 178	1 086 563
Upplupna reparationer och underhållskostnader	414 241	2 494 064
	<b>5 889 734</b>	<b>8 508 948</b>

**Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Se separat bilaga.


Kista 2020-06-02

  
Göran Lindgren

  
Kristina Bah

  
Bela Johansson

  
Fatemeh Järström

  
Kazem Norouzian

  
Erik Hickman

### Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 5 juni 2020

Martin Boström  
Revisor





Maria Johansson  
Auktoriserad revisor  
Grant Thornton Sweden AB



# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för föreningen för räkenskapsåret 2019-01-1 – 2019-12-31.

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 2019 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.

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för föreningen för räkenskapsåret 2019-01-01--2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrköping den 5 juni 2020

Grant Thornton Sweden AB



Maria Johansson

Auktoriserad revisor

# Revisors rapport

Till årsstämman i Bostadsrättsföreningen HSB Brf Porkala nr 249 i Stockholm, org.nr 716417-7987

I egenskap av lekmannarevisor har jag granskat verksamheten i Bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2019. Granskningen har utförts enligt god sed för detta slag av granskning.

Jag bedömer att bostadsrättsföreningens verksamhet skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Jag finner därför inte anledning till att rikta någon anmärkning mot styrelsens ledamöter.

Stockholm den 2020-06-08

Lekmannarevisor

Martin Boström







Akalla grundskola

Ledarens namn  
och telefon  
på skolan  
finns på sida 114  
i skolexelet



# VALBEREDNINGEN HAR ORDET

## Hur illa kan det gå?

Att en bostadsrättsförenings valberedning har svårt att hitta intresserade till styrelsen är inte ovanligt, vare sig för Brf Porkala eller i allmänhet. Men få vet hur illa det kan gå i föreningen om det inte går att få ihop en styrelse.

Om man vid en stämma inte får tillräckligt många för en fulltalig styrelse, så måste föreningen likvideras, alltså säljas ut. Det betyder att hela bostadsrättsföreningen avyttras, vilket leder till att våra bostäder omvandlas till hyresrätter. Även om de boende kompenseras för sina insatser finns det risk för att det blir en förlustaffär för de som köpt en andel i föreningen, alltså en bostad.

Ett mildare alternativ är att hyra in en styrelse externt, vilket förvisso är bättre än en likvidering, men ändå fortfarande kostsamt eftersom professionella styrelsemedlemmar inte är billiga att anlita.

Bäst är förstås om boende själva kan ställa upp för styrelseposter. Det är förvisso ett uppdrag som kräver en hel del tid, men som samtidigt är lärorikt och intressant, och dessutom är det en stark merit att ange i sitt CV när man söker jobb.

Valberedningen har på olika sätt försökt hitta intresserade för uppdrag i styrelsen. Just nu söker vi främst suppleanter, det vill säga "reserver" som träder in när en ledamot är frånvarande, t.ex. på grund av sjukdom eller ordinarie arbete. Det betyder att man deltar i samtliga styrelsemöten, men har rösträtt endast när man ersätter frånvarande ledamot. Att vara suppleant är ett utmärkt sätt att lära sig hur styrelsearbetet fungerar. Det är en ansvarsfull och viktig roll i styrelsen, men inte fullt så krävande som att vara ledamot.

## Valberedningens år

För drygt ett år sedan blev vi, Gabriel Velarde, Linda Juntunen och Henrik Gustafsson Sadath utnämnda att på årsstämman att ingå i valberedningen. Endast Gabriel Velarde valde att fortsätta från den tidigare valberedningen.

Nytt för valberedningen jämfört med tidigare år är att vi fick möjlighet till en egen avsättning på tiotusen kronor att besluta om. Därför inledde vi i mitten av september med att upprätta en hel del administration, rutiner kring inköp och självklart materialet att skapa, producera med lämpligt tryckeri och distribuera ut i vår stora förening.

I slutet av september påbörjades även processen med att ha regelbundna möten under höst 2019 och våren 2020 om hur vi skulle arbeta med att hitta de individer lämpliga nog att kunna vara intressanta i ett styrelsearbete. Dessvärre meddelades vi under den perioden om ett par avgångar på egen begäran i sittande styrelsen och det gjorde att vi behövde diskutera hur styrelsearbetet kunde underlättas och vilka kvalifikationer som var mest prioriterade.

I december gick alla i HSBs kurs nya deltagare i en valberedning för att komplettera våra kunskaper och få tips och råd i hur arbetet bör fortgå. I samband med det inleddes intervjuer av sittande styrelseledamöter och kvarvarande suppleant.

I februari inleddes även en dörrknackning som var tänkt att täcka alla hushåll men det begränsades senare av coronaviruset som inte gjort ett fortgående möjligt. Den 3 och 7 mars hölls även ett öppet hus lagd i Sibeliusgången 52 öppet för intresserade som aviserades tydligt i både trapphus men även i brevlåda. Dessvärre var det ingen som kom på det här öppna huset.

Valberedningen har under våren deltagit i såväl som styrelsemöte, intervjuat internrevisor samt haft mycket kontakt med informationsansvariga hos bostadsrättsföreningen.

## Ledamöter och suppleanter

Förslaget innehåller sju ledamöter (utöver HSB-ledamoten, som inte väljs av stämman) samt en suppleant. Se vidare nomineringarna på sidan 34.

## Arvoden till styrelse

En liggande motion finns för att öka styrelsearvodet, se motion.

## Revisorer

Martin Boström föreslås som intern revisor, men vi i valberedningen har inget förslag för suppleant. Grant Thornton med Maria Johanson föreslås som extern revisor.

## Arvode till revisorerna

Valberedningen föreslår oförändrat arvode till internrevisorn om tjugotusen (20 000) kronor exklusive sociala avgifter. Extern revisor arvoderas enligt räkning.

## Valberedning

Sittande valberedning kan tänkas ställa upp för omval om ingen annan nomineras vid föreningsstämman.

## Arvode till valberedningen

Valberedningen föreslår oförändrat arvode om tiotusen (10 000) kronor samt fyrahundra (400) kronor per möte att fördela inom sig. Allt exklusive sociala avgifter.

## Valberedningen

Gabriel Velarde  
Linda Juntunen  
Henrik Gustafsson Sadath

## Kontaktuppgifter

E-post: valberedningen@porkala.net  
Telefon: 076-909 80 05

## HSB-LEDAMOTEN

Föreningen är en HSB-förening och i medlemskapet ingår tillgång till en HSB-ledamot. Denne väljs inte av stämman, utan utses av HSB.



### Erik Hickman, HSB-ledamot

**Utbildning:** Ekonomisk kandidatutbildning.

**Arbetslivserfarenhet:** Arbetar som försäljningschef på HSB Stockholm

**Kompetens:** Ekonomisk samt allmän brf-kunskap

**Erfarenhet av styrelsearbete:** suttit två år som HSB-ledamot i Brf Porkala och 9 år som ledamot i andra brf-föreningar.

**Vill bidra till styrelsearbetet med:** Brf Porkala är medlem i HSB. I medlemskapet ingår tillgång till en HSB-ledamot som arbetar tillsammans med styrelsen. Min roll i styrelsen är att delta på styrelsemötena och finnas till som ett stöd för styrelsen. Inom min roll som HSB-ledamot i styrelsen vill jag bidra till föreningens bästa.



## VALDA VID FÖREGÅENDE STÄMMA

Valberedningen föreslår att följande ledamöter, som valts på 2 år vid föregående stämma, sitter kvar ytterligare 1 år.



### **Arne Eriksson, ledamot, vald på ett år till**

Boende i föreningen sedan 1998.

**Utbildning:** Tekniker.

**Arbetslivserfarenhet:** Snart 60 års arbetslivserfarenhet.

**Kompetens:** Mycket bra kännedom om föreningen.

**Erfarenhet av styrelsearbete:** Flera års erfarenhet av styrelsearbetet i Brf Porkala.

**Vill bidra till styrelsearbetet med:** Tillvarata föreningens ekonomiska intressen.



### **Fatemeh Järllström, ledamot, vald på ett år till**

Boende i föreningen sedan åtta år tillbaka.

**Utbildning:** Inom hotell och restaurang och som LSS-coach.

**Arbetslivserfarenhet:** Har arbetat som personalchef för Frölunda omsorg och Humaniora omsorg.

**Kompetens:** Rak på sak och framåt.

**Erfarenhet av styrelsearbete:** Har suttit som ledamot i Brf Porkalas styrelse i sex år och som valberedare ett år samt fyra år som ledamot för samfällighetsföreningen för sopsug i Husby-Akalla.

**Vill bidra till styrelsearbetet med:** Mitt bidrag till föreningen är att om det finns saker som behöver åtgärdas, så gör jag det.

## NOMINERADE AV VALBEREDNINGEN

Valberedningen nominerar följande medlemmar till styrelsen:



### **Bela Johansson, föreslås som ledamot, väljs på två år**

Bosatt i föreningen sedan 1994 och varit verksam i styrelsen de senaste 14 åren.

**Utbildning:** 9-årig grundskola och 3-årigt handelsgymnasium.

**Arbetslivserfarenhet:** Nästan 40 år som registrator på Skatteverket/Skatterättsnämnden.

**Kompetens:** Mycket bra kännedom om föreningen.

**Erfarenhet av styrelsearbete:** Verksam i föreningens styrelse sedan 2005 som suppleant, ledamot, viceordförande, ordförande och sedan 2009 ekonomiansvarig.

**Vill bidra till styrelsearbetet med:** Vill bidra med att genomföra styrelsens framtidsvision, som innebär att hitta en modell för hållbar och kostnadseffektiv drift och skötsel. Jag vill även bidra till att medlemmarna ska kunna komma hem till en stabil förening oavsett vad som händer i samhället i stort.



### **Göran Lindgren, föreslås som ledamot, väljs på två år**

Norrlänning bosatt i Akalla sedan före millennieskiftet. Gillar att arbeta med kommunikation, sociala medier och boendefrågor.

**Utbildning:** Högskolestudier i statsvetenskap, lingvistik och ekonomi. Gymnasiestudier i livsmedelsteknik.

**Arbetslivserfarenhet:** Marknadschef, teknikinformatör, lärare, processutvecklare, biomedicinsk analytiker.

**Kompetens:** Företagsledning, metod- och processutveckling, informationsdesign. God kännedom om Brf Porkala.

**Erfarenhet av styrelsearbete:** Över 15 års erfarenhet av arbete i bolags- och föreningsstyrelser.

**Vill bidra till styrelsearbetet med:** Genom hårt och fokuserat arbete bidra till att skapa goda förutsättningar för ett boende, där trivsel, trygghet och hållbarhet råder.



### **John Johansson, föreslås som ledamot, väljs på ett år**

Bosatt i föreningen de senaste 20 åren. Anställd på Samhall AB med Arlanda som arbetsplats.

**Utbildning:** Drifttekniker kraft och värme, KTH

**Arbetslivserfarenhet:** 35 års arbetslivserfarenhet, som lokalvårdare, arbetsledare, drifttekniker/ingenjör och inom fastighetsdrift.

**Kompetens:** Fastighetsteknik, drift, övervakning, el och VVS.

**Erfarenhet av styrelsearbete:** Två år som suppleant i Brf Porkalass styrelse

**Vill bidra till styrelsearbetet med:** Vill bidra med min kompetens och erfarenhet inom fastighetsteknik.



### **Jari Juntunen, föreslås som ledamot, väljs på två år**

Boende i bostadsrättsföreningen i 13 år. Intresserad av, förutom mitt yrkesområde mat och dryck, även av ekonomi, fotografering, idrott och hälsa.

**Utbildning:** Utbildad kock, köksmästare och restaurangchef.

**Arbetslivserfarenhet:** 23 år inom restaurangnäringen i olika roller, senaste 6 åren som chef

**Kompetens:** Lösningorienterad, tålmodig, sunt förnuft

**Erfarenhet av styrelsearbete:** 2 år som suppleant, samt någon månad som ledamot i Brf Porkala.

**Vill bidra till styrelsearbetet med:** Sträva efter ökad transparens i styrelsearbetet och förmedla information mellan styrelse och medlemmar.





### **Kazem Norouzian, föreslås som ledamot, väljs på ett år**

Pensionär som kommer från Iran och har varit bosatt i Sverige sedan 32 år tillbaka. Bott i föreningen i 22 år.

**Utbildning:** Flygplanstekniker på flygvapenuniversitetet i Iran.

**Arbetslivserfarenhet:** Flygplanstekniker, samordnare i Solna kommun.

**Kompetens:** Samordning och teknisk kunskap.

**Erfarenhet av styrelsearbete:** Två år som valberedare och tre år i styrelsen.

**Vill bidra till styrelsearbetet med:** Varit drivande i öppnandet av föreningslokalen, och driver den ideellt. Det glädjer mig att lokalen används flitigt av medlemmar och jag vill bidra till att lokalen även fortsättningsvis hålls öppen. Jag vill även arbeta för föreningen och medlemmarnas bästa inom stambytet.



### **Kerstin Strömberg, föreslås som suppleant, väljs på ett år**

Bosatt i föreningen sedan 1999. Har två vuxna tvillingdöttrar plus en liten vovve som heter Bea. Jag tycker om att ta långpromenader med Bea.

**Utbildning:** Två år ekonomisk linje på gymnasiet.

**Arbetslivserfarenhet:** Arbetar för närvarande på Brf Porkalas föreningskontor sedan 2006. Har tidigare arbetat med olika uppgifter på Grampium Tryckeri i 28 år.

**Kompetens:** Mycket väl insatt i allt som gäller föreningen samt medlemmar.

**Erfarenhet av styrelsearbete:** Är med i kyrkofullmäktige i Kista-Spånga församling.

**Vill bidra till styrelsearbetet med:** Jag vill bidra med min kunskap om föreningen och till en positiv utveckling.

# STYRELSENS PROPOSITIONER

## Proposition A. Ändrad användning av lokal 4830-09059

På Sibeliushöjden 36, entréplan, finns en kontorslokal som en längre tid stått utan intäkt. Tidigare har lokalen använts som styrelserum, men under de senaste åren har lokalen stått tom, eftersom styrelsen idag har sina sammanträden på Sibeliushöjden 52. Styrelsen föreslår därför att lokal 4830-09059 säljs som bostadsrättslägenhet.

De främsta skälen till förslaget är tre:

- En bostadsrättsförening främsta uppgift att förvalta bostadsrättslägenheter. Att hyra ut lokaler ska ske som en service till medlemmarna eller som ett sätt att få in extra intäkter till föreningen. För denna lokal kan endast en marginellt högre hyra tas ut jämfört med vad en årsavgift skulle ge i intäkt.
- När en bostadsrättslägenhet tillträts innebär den en fast och stabil intäkt under föreningens livslängd. Att hyra ut en kontorslokal innebär alltid en risk eftersom den med några års mellanrum kan bli vakant. Vakans innebär hyresförluster och administrationskostnader i samband med att ny hyresgäst söks.
- Föreningen står inför ett stambyte som är det största underhållsprojektet i föreningens historia och därför behöver öka sina intäkter.

Den aktuella lokalen ligger med ingång från trapphuset och kan utan större svårighet byggas om till lägenhet.

Styrelsen föreslår att lokalen säljs i befintligt skick och att man låter köparen utföra den ombyggnation som krävs för att omvandla lokalen till en bostadslägenhet. För att lokalen ska kunna nyttjas som bostad krävs att både köket och badrummet byggs ut.

Genom att sälja lokalen i befintligt skick flyttas risken från föreningen till säljaren. Efter diskussioner med mäklare har styrelsen kommit fram till att de pengar som skulle behöva investeras i lokalen för en ombyggnation inte skulle komma att återfås vid en försäljning. Det betyder att en försäljning i befintligt skick innebär en större nettovinst för föreningen. Den ändrade

användningen av lokalen till bostadsrättslägenhet medför ingen ändring av den ekonomiska planen då tillägget är marginellt.

## Styrelsen föreslår stämman:

- att sälja lokal 4830-09059 på Sibeliushöjden 36 som bostadsrättslägenhet och därmed ändra användningen av lokalen,
- att sälja lokalen i befintligt skick så snart bygglov har utfärdats av Stadsbyggnadskontoret.

## Proposition B. Ändrad användning av Vävstugan/Valberedningens lokal

På Sibeliushöjden 40, entréplan finns en kontorslokal som en längre tid stått utan intäkt. För många år sedan har lokalen använts som vävstuga, och under senare år av valberedningen. Styrelsen föreslår att lokalen säljs som bostadsrättslägenhet. Styrelsen framför att valberedningen kan använda föreningslokalen som möteslokal.

De främsta skälen till förslaget är tre:

- En bostadsrättsförenings främsta uppgift att förvalta bostadsrättslägenheter. Att hyra ut lokaler ska ske som en service till medlemmarna eller som ett sätt att få in extra intäkter till föreningen. För denna lokal kan endast en marginellt högre hyra tas ut jämfört med vad en årsavgift skulle ge i intäkt.
- När en bostadsrättslägenhet tillträts innebär den en fast och stabil intäkt under föreningens livslängd. Att hyra ut en kontorslokal innebär alltid en risk eftersom den med några års mellanrum kan bli vakant. Vakans innebär hyresförluster och administrationskostnader i samband med att ny hyresgäst söks.
- Föreningen står inför ett stambyte som är det största underhållsprojektet i föreningens historia och behöver därför öka sina intäkter.

Den aktuella lokalen ligger med ingång från trapphuset och kan utan större svårighet byggas om till lägenhet.

Styrelsen föreslår att lokalen säljs i befintligt skick och att man låter köparen utföra den ombyggnation som krävs för att omvandla lokalen till en bostadslägenhet. För att lokalen ska kunna nyttjas som bostad krävs att både köket och badrummet byggs ut.

Genom att sälja lokalen i befintligt skick flyttas risken från föreningen till säljaren. Efter diskussioner med mäklare har styrelsen kommit fram till att de pengar som skulle behöva investeras i lokalen för en ombyggnation inte skulle komma att återfås vid en försäljning. Det betyder att en försäljning i befintligt skick innebär en större nettovinst för föreningen.

Den ändrade användningen av lokalen till bostadsrättslägenhet medför ingen ändring av den ekonomiska planen då tillägget är marginellt.

### **Styrelsen föreslår stämman:**

– att sälja lokalen "gamla vävstugan" på Sibeliusgången 40 som bostadsrättslägenhet och därmed ändra användningen av lokalen,

– att sälja lokalen i befintligt skick så snart bygglov har utfärdats av Stadsbyggnadskontoret.

## **INKOMNA MOTIONER**

**Alla ärenden som ska tas upp på stämman måste vara med i kallelsen. Det är därför viktigt att styrelsen får in motioner från medlemmarna i god tid innan kallelsen ska gå ut.**

Motioner som inkommer efter det datum som styrelsen har satt kan inte bifogas kallelsen och därför inte tas upp på stämman. Styrelsen kan rekommendera stämman att bifalla, avslå eller anse motionen besvarad.

Totalt 7 godkända motioner har till 2020 års föreningsstämma inkommit och behandlats av styrelsen. På följande sidor kan du läsa motionerna samt styrelsens kommentarer och förslag till beslut.

### **Motion A. Höjning av arvode till valberedning**

#### **Motionärer**

Henrik Gustafsson Sadath och Linda Juntunen

#### **Bakgrund**

"Det skulle vara bra om föreningens medlemmar betalade en högre ersättning till valberedningen. Föreningen är stor och det krävs många timmar att hitta intresserade för styrelsearbetet. Det är också svårt att hitta en valberedning om ersättningen är låg."

### **Förslag till beslut**

"Att stämman beslutar att föreningens höjer ersättningen till valberedningen till 30 kr per lägenhet och år att själva inom sig fördela."

### **Styrelsens kommentar**

Styrelsen är medveten om arbetsbördan och ser det skäligt med en något högre ersättning än den som föreslås i motionen. Styrelsen ser en ersättning om 35 kr per lägenhet som en skälig ersättning.

### **Styrelsens utlåtande**

Mot bakgrund av ovan resonemang föreslår styrelsen att stämman bifaller motionen med en höjning om 35 kr per lägenhet och år.

### **Motion B. Tvättstugor öppettider**

#### **Motionär**

Henrik Gustafsson Sadath

#### **Bakgrund**

"Det skulle vara bra om tvättstugor kan få längre öppettider. Det är många idag som har varierande arbetstider och kan behöva tvätttider som passar dem. Både förlängd morgon och kväll".

### **Förslag till beslut**

"Att stämman beslutar att föreningens styrelse får i uppdrag att se om öppettiderna kan förlängas morgon/kväll utan att någon störs".

### **Styrelsens kommentar**

Något som skulle motivera förändrade öppettider vore om motionens påstående att "det är många idag som har varierande arbetstider" skulle återspegla en situation som väsentligen förändrats sedan tvätttiderna bestämdes. Om det idag blivit vanligt att samtliga i ett hushåll alltid arbetade under tvättstugans nuvarande öppettider vore det givetvis ett problem. Frågan är hur utbrett detta problem är idag – i synnerhet under nu och sannolikt lång tid framöver rådande situation, då betydligt fler jobbar hemifrån och kan klara av sin tvättning med små avbrott i arbetet.

Så länge tvättpassets längd är tre timmar, vilket förefaller optimalt och inte har ifrågasatts, krävs för varje nytt pass en utökad tvättid med samma antal timmar.



Om vi med bibehållna tvättpass skulle utöka med ett tvättpass på morgonen och ett på kvällen, skulle det innebära att tvättstugan utnyttjades mellan 03:30 på morgonen och 01:30 på natten. Vi anser inte att det är rimligt att ens föreslå de närmaste grannarna en så omfattande störning.

Om vi istället helt fördelar om tvättpassens tider och utökar med endast ett pass, skulle vi t.ex. få ett första tvättpass som startar 04:30 eller 05:30 och ett sista tvättpass som avslutas 23:30 eller 00:30. Även detta innebär sannolikt orimliga störningstider för de mest utsatta.

### **Styrelsens utlåtande**

Mot bakgrund av vårt resonemang finner vi det olämpligt att i nuvarande situation genomföra några förändringar av tvättiderna och föreslår därmed stämman att avslå motionen.

När vi åter har ett normalläge kan det däremot finnas skäl att se över tvättpassens omfattning och tidsfördelning. Vi behöver i så fall ett mer detaljerat underlag, som beskriver väsentligt ökade svårigheter att utnyttja våra befintliga tvättider. Och vi skulle då även behöva utreda möjligheterna att på sikt reducera bullerproblemen.

### **Motion C. Ekonomisk ersättning (arvodering)**

#### **Motionärer**

Henrik Gustafsson Sadath, Kristna Bah, Kazem Norouzian och Linda Juntunen.

#### **Bakgrund**

”Ett styrelseuppdrag i en bostadsrättsförening är både tidskrävande och ansvarsfullt. I nuläget står föreningen inför ett stambyte, som är det största underhållsprojektet i föreningens historia. Stambytet kräver en enorm arbetsinsats av styrelsen, som oavsett kvalifikationer och arbetet egentliga värde, ofta arvoderas med mindre än en tiondel av de belopp som externa aktörer erhåller. Det är något som visat sig påverka möjligheten att rekrytera kompetenta personer till styrelsen. Vi har i vårt förslag till stämman beaktat de nivåer som redovisas för liknande bostadsrättsföreningar i Stockholmsområdet.”

#### **Förslag till beslut**

”I överensstämmelse med nu gällande princip, föreslås styrelsens medlemmar få ett rollbaserat

arvode för hela mandatperioden, ett fast arvode per styrelsemöte och ett timarvode för övriga föreningsrelaterade aktiviteter och uppdrag av styrelsen. Såväl mötesarvode som timarvode är lika för samtliga styrelsemedlemmar, medan det rollbaserade arvodet återspeglar ansvarsfördelning. Nivån för respektive kategori beror på vilka medel som totalt står till styrelsens förfogande, vilket fastställs av årsstämman.

”Vi föreslår stämman att fastställa det sammanlagda ordinarie årsarvodet för hela styrelsen till 560 000 kr samt för övriga aktiviteter avsätta totalt 270 000 kr till styrelsens förfogande (kontot Lön övriga) för det kommande verksamhetsåret.”

### **Styrelsens kommentar**

Styrelsen är medveten om att arvoderingen till styrelsen är lägre än andra föreningar som ligger inom intervallet 1000–1500 kr per lägenhet och år. Föreslagen arvodering hamnar i nederkant av intervallet. Styrelsen är medveten om arbetsbördan styrelsen har samt den enorma arbetsinsatsen stambytet innebär. Styrelsen är även medveten om svårigheterna att rekrytera kompetenta personer till styrelsen.

### **Styrelsens utlåtande**

Mot ovan resonemang föreslår styrelsen att stämman bifaller motionen i sin helhet.

### **Motion D. Ökning extra tillägg fasta arvoden**

#### **Motionärer**

Henrik Gustafsson Sadath och Linda Juntunen

#### **Bakgrund**

”Det skulle vara bra om styrelsen ändrar arvoderingstillägget till ordförande, ekonomiansvarig och vice ordförande. De har ett extra ansvar som normal ledamot inte har. Svårt att hitta intresserade till dessa positioner.”

#### **Förslag till beslut**

”Att stämman beslutar att ordförande får 1,5 x grundersättningen i extra tillägg, ekonomiansvarig får 1,5 x grundersättningen i extra tillägg och vice ordförande får 1 x grundersättningen i extra tillägg.”

## **Styrelsens kommentar**

Stämman beslutar om vilka medel som totalt står till styrelsens förfogande som sedan styrelsen själva fördelar inom sig. Någon öronmärkning av belopp till vissa poster bör inte förekomma och är inte något stämman kan beslut om.

## **Styrelsens utlåtande**

Mot ovan resonemang föreslår styrelsen att stämman avslår motionen.

## **Motion E. Dator till ekonomiansvarig**

### **Motionär**

Henrik Gustafsson Sadath

### **Bakgrund**

”Det skulle vara bra om ekonomiansvarig hade en bärbar dator utkvitterad inför mandatperioden med Office-paketet och övrig mjukvara nödvändig för styrelsearbetet

### **Förslag till beslut**

”Att stämman beslutar att föreningen låter styrelsen köpa in lämplig utrustning för ekonomiansvarig för en kostnad styrelsen anser nödvändig”.

## **Styrelsens kommentar**

Nuvarande ekonomiansvarig i styrelsen menar att hon inte har ett behov av att föreningen förser henne med en bärbar dator. Styrelsen har en ny stationär dator i styrelserummet med Office-paketet som står till styrelsens förfogande. Det finns även en bärbar dator på föreningskontoret.

## **Styrelsens utlåtande**

Mot bakgrund av ovan resonemang föreslår styrelsen att stämman avslår motionen.

## **Motion F. Elektronisk utrustning till ledamöter**

### **Motionär**

Henrik Gustafsson Sadath

### **Bakgrund**

”Det skulle vara bra om föreningens ledamöter mot kvittering kunde hämta ut läsplattor för styrelsearbetet. Många, både boende och styrelse-

ledamöter, har påtalat att de inte har tekniken att bedriva goda förberedelser inför mötet.

De lämnas tillbaka när mandatet upphör.”

## **Förslag till beslut**

”Att stämman beslutar att föreningen avsätter medel för styrelsen att köpa in lämpliga modeller av läsplattor för ledamöter och suppleanter. Förslagsvis också med skydd och tillbehör.”

## **Styrelsens kommentar**

Styrelsen ser inget behov av inköp av läsplattor till styrelsemedlemmar, utan de som inte har den utrustning som krävs har tillgång till en nyinköpt dator i styrelserummet utrustad med Office-standardpaketet.

## **Styrelsens utlåtande**

Mot bakgrund av ovan resonemang föreslår styrelsen att stämman avslår motionen.

## **Motion G. Bokning av tvätttider**

### **Motionär**

Henrik Gustafsson Sadath

### **Bakgrund**

”Det skulle vara bra om föreningen införde fler korta tvätttider på 2 timmar istället för endast 3 alternativt 4 timmar. Många boende tvättar en tvätt, och tvättstugan är då reserverad men oanvänd i timmar.

### **Förslag till beslut**

”Att stämman beslutar att fler 2-timmarspass införs i tvättstugan.”

## **Styrelsens kommentar**

Något som skulle motivera förändrade tvätttider vore om motionens påstående ”många boende tvättar en tvätt och tvättstugan är då reserverad men oanvänd i timmar” skulle återspegla en situation som var väl känd för såväl föreningskontoret som för styrelsen. Frågan är alltså hur utbrett detta problem är. Eftersom varken föreningskontoret eller styrelsen fått in synpunkter om behovet av förkortade tvätttider så ser inte styrelsen att behovet finns.

## **Styrelsens utlåtande**

Mot bakgrund av ovan resonemang föreslår styrelsen att stämman avslår motionen.

# VÄLKOMMEN TILL BRF PORKALA!

Brf Porkala är en av Stockholms största bostadsrättsföreningar. Det innebär stora möjligheter och härliga utmaningar för våra medlemmar. På den här webbplatsen avser vi att förmedla allt du behöver veta om föreningen – oavsett om du bor här, funderar på att flytta hit eller arbetar som mäklare i föreningen. Vår ambition är att bygga upp en komplett webbplats under 2020, men innan det arbetet är klart kommer vi ibland att hänvisa till vår gamla adress [www.porkala.net](http://www.porkala.net)

[Mer information](#)

## På gång i föreningen



### Stambyte

Brf Porkala står inför ett stambyte och våtrumsrenovering. Stambytet är den största underhållsätgård i föreningens historia.



### Cykelrensning

Föreningskontoret har påbörjat arbetet med att rensa bort oanvända cyklar i cykelrummen.



### Brandvarnare

Föreningen försåg år 2011 samtliga lägenheter med brandvarnare. Batterierna i dessa börjar nu ta slut. Du uppmanas därför att testa dina brandvarnare och byta ut dem om det behövs.

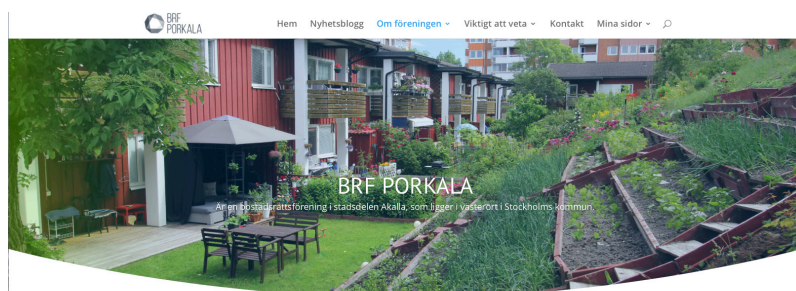
## LANSERING AV NY WEBBPLATS

**Göran Lindgren, ledamot i styrelsen, har tillsammans med Helena Kihlanki, Urban Utveckling, skapat en ny webbplats för Brf Porkala.**

Vi är glada över att snart kunna lansera föreningens nya och efterlängtrade webbplats. Att den varit efterlängtat beror bland annat på att vår befintliga hemsida under HSB-portalens visat sig sakna grundläggande funktioner. Dessutom har säkerheten varit bristfällig, vilket bland annat resulterat i att en misslyckad migrering till ny plattform gjorde att viktigt innehåll raderades och aldrig kunde återställas från säkerhetskopior. I den nya webbplatsen har vi efter ett omfattande inventeringsarbete kunnat återställa stora delar av detta innehåll. Bland annat kommer du nu att få tillgång till en massa tidigare utgåvor av Porkalen.

Den nya webbplatsen, som fortfarande är i betaversion, kommer att möjliggöra för styrelse, förvaltning och föreningskontor att snabbt och enkelt kunna kommunicera ut information till er medlemmar.

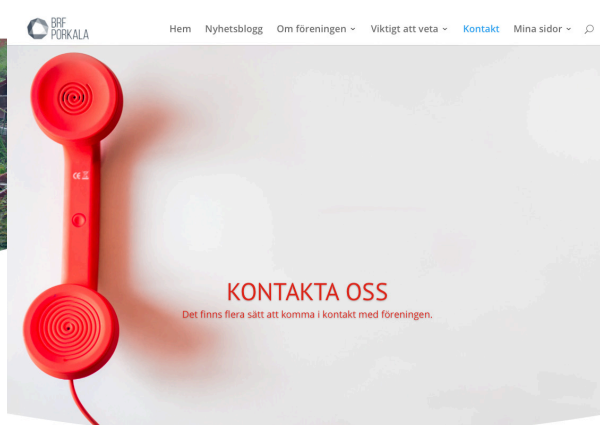
Vår nya webbplats öppnar den **30 juni kl 15:00**. Du hittar den här: [www.porkala.se](http://www.porkala.se)



### OM FÖRENINGEN

Brf Porkala är en bostadsrättsförening i stadsdelen Akalla, som ligger i Västerort inom Stockholms kommun. Föreningen har över 820 lägenheter, två stora parkeringar, flera cykelrum och andra lokaler, inklusive en träfflokal som går att hyra, en bastu och ett mindre gym.

Som de 46 gatorna och 22 kvarteren i Akalla, har föreningen ett namn med finsk anknytning. Porkala (finska: Porkkala) är en halvö i landskapet Nyland, sydväst om Helsingfors. Namnet Akalla har däremot ett lokalt ursprung. Det omnämns första gången som Akaari, vilket sannolikt betyder Akaarlans by.





# HOMERUN – VÅR INFORMATIONSKANAL FÖR STAMBYTET

Styrelsen har tecknat ett licensavtal för HomeRun, som är ett system utvecklat för hantering av stambyten. Det driftsattes under våren, och vi har nu tillfört en stor mängd information som ska ligga till grund för kommunikationen mellan entreprenörer, bostadsrättsinnehavare och övriga parter.

HomeRun möjliggör för samtliga som är inblandade i stambytesprojektet att kommunicera med varandra. Genom Homerun kommer du att få tillgång till all relevant information om stambytet, t.ex. instruktioner, tidplaner och dokumentation av material och utrustning. Även dina tillval kommer du att göra via HomeRun. Du kan även välja att få aviseringar från entreprenören via SMS, e-post och brev.

HomeRun.net

REFERENSER BLOGG TJÄNSTER SUPPORT PRISER

PROVA GRATIS

LOGGA IN Svenska

**För vem?**  
**För dig som vill lyckas med dina bostadsprojekt**

Är du intresserad av bättre lönsamhet och nöjdare kunder?

STEG 1: Se video - Bostadsprojekt effektivt och lönsamt  
STEG 2: Boka en demo

KONTAKTA OSS

VI SÖKER SÄLJARE - ANSÖK HÄR

Lönsammare och effektivare bostadsprojekt  
from HomeRun.net

01:55 De har bättre lönsamhet

vimeo

Vi kommer inom kort att skicka ut ett brev till alla medlemmar med personlig inloggning till tjänsten.



