

PORKALEN

ÅRSSTÄMMAN

Kallelse – Dagordning – Poströstning

- Årsredovisning
- Verksamhetsberättelse
- Revisionsberättelse
- Valberedningen har ordet

- Nominerade till styrelsen
- Inkomna motioner
- Jobba extra för föreningskontoret

Föreningskontoret

Sibeliusgången 34 BV
08-750 66 30

Telefontider:

Tisdag-torsdag 07:00-10:00
och 15:00-16:00

E-post: info@porkala.net

Hemsida: www.porkala.se

Simpleko AB

Vid frågor om hyror och avgifter

Tel: 018-660 160

Trygga hiss

Vid felanmälan av hissar i sexvåningshusen

Tel: 08-798 92 00

Hissgruppen AB

Vid felanmälan av hissar på Kasködaeket

Tel: 08-21 33 00

Amsler Hiss AB

Felanmälan av hissar

Sibeliusgången 32-50

Tel: 08-746 80 25

Parkeringsbevakning

Aimo Park kundtjänst

Tel: 0771-96 90 00

Una Portar AB

Felanmälan av garageport

Tel: 08-18 60 03

Fastum

Förvaltningsärenden

Tel: 08-586 344 18

E-post: 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

Hemsida: 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

REDAKTIONEN

| | |
|-------------------|------------------|
| ANSVARIG UTGIVARE | Bela Johansson |
| CHEFREDAKTÖR | Emelie Eriksson |
| PRODUKTION | Göran Lindgren |
| TRYCK | Kista Snabbtryck |

E-POST porkalen@porkala.net

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

KALLELSE TILL ÅRSSTÄMMAN

Sidan 4

VERKSAMHETSBERÄTTELSE

Sidan 6–7

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER
RÄKENSKAPSÅRETS SLUT**

Sidan 7–8

KARTLÄGGNING AV VÄRMEKOSTNADER

Sidan 8–9

INFORMATIONSMÖTE OM TUNNELBANEBYGGET

Sidan 10

ÅRSREDOVISNING

Sidan 11–29

VALBEREDNINGEN HAR ORDET

Sidan 30–31

LEDAMÖTER OCH SUPPLEANTER I NYA STYRELSEN

Sidan 31–34

INKOMNA MOTIONER

Sidan 35–40

ERBJUDANDEN TILL DIG SOM BOR I BRF PORKALA

Sidan 41

**FÖRENINGSKONTORET SÖKER UNGDOMAR
SOM VILL ARBETA EXTRA**

Sidan 42

EN RENARE FÖRENING

Sidan 43

KALLELSE TILL ÅRSSTÄMMAN

Samtliga medlemmar i HSB Porkala 249 i Stockholm kallas härmed till ordinarie föreningsstämma. Formell kallelse har utgått inom föreskriven tid. Röstning sker via ett formulär du fått i din brevlåda. Resultatet av poströstningen redovisas digitalt av stämмоordförande. Endast funktionärer kommer att ges tillträde till årsstämman. För dig som medlem är det således inte möjligt att fysiskt närvara på stämman. All röstning sker via poströstningsformuläret.

Dagordning

1. Stämman öppnas
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförande val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fastställande av dagordningen
6. Val av två personer att jämte stämмоordförande justera protokollet samt val av rösträknare
7. Fråga om kallelse behörigen skett
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
11. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
12. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Fråga om arvode 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
19. Inkomna motioner
 1. Värmen i lägenheter
 2. Rökning
 3. Elförbrukningen
 4. Affär Sibeliushöjden
 5. Cykelförråd avgift
 6. Eluttag förråd
 7. Hållbarhetsplan 2030
 8. Lekplatser
 9. Utomhusstädning i föreningen
 10. Omoderna soprum
 11. Vaktmästare
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 poströstar inför föreningsstämman.

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

Vid styrelsemötet den 11 februari 2021 beslutades att poströstning ska tillämpas inför ordinarie föreningsstämma den 28 juni 2021.

Årsstämman kommer endast att bestå av funktionärer, och stämмоordförande kommer att presentera resultatet från poströstningen den 28 juni kl 15:00. Det sker digitalt via Youtube Studio. Se vidare instruktioner i röstningsformuläret och på föreningens webbplats.

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

Poströstningsformulär har delats ut i samtliga medlemmars brevlådor. Du lämnar det ifyllda formuläret i föreningskontorets brevlåda senast 27 juni eller postar det senast 27 juni.

A close-up photograph of a hand holding a glowing sign. The sign is rectangular and has a bright blue glow. The word "VOTE" is written in large, bold, black capital letters across the center of the sign. The hand is positioned at the top edge of the sign, with fingers resting on it. The background is a solid, dark blue color.

VOTE

VERKSAMHETSBERÄTTELSE

Hela verksamhetsåret 2020 präglades av coronapandemin. Föreningen har dock försökt göra det bästa av situationen. Styrelsen bestämde sig tidigt för att agera proaktivt och genomförde ett flertal åtgärder för att motverka smittspridning:

5 mars – desinficering börjar utföras veckovis av föreningens gemensamma utrymmen.

10 mars – föreningslokalen stängs temporärt.

11 mars – föreningen övergår till digitala möten.

12 mars – föreningskontoret stängs för besök, men ger fortsatt service via telefon och e-post.

12 mars – fönsterunderhållet och alla icke akuta besök i hemmen pausas.

2 april – rekommendationer om restriktiv användning av föreningens gym införs.

8 april – användningen av hissarna regleras: endast två personer får samtidigt använda hissen.

8 april – bastun stängs tills vidare.

De flesta av våra näringsidkare har, trots pandemins effekter, kunnat fullfölja sina betalningar till föreningen. Endast ett fåtal av dem har hört av sig angående möjligheten att få hyreslättnader med anledning av sjunkande intäkter under pandemin. Vi har dock mötts av förståelse för att avgiften och hyrorna är de intäkter utan vilka föreningen omöjligt kan betala sina löpande räkningar och finansiera den fortsatta förvaltningen.

Stambytet

Styrelsen har sedan förprojekteringen startades av AFRY undersökt och planerat för den ekonomiska konsekvensen av stambytet. Vi har varit i kontakt med ett flertal mäklare, och vi har också konsulterat advokater samt ett antal branschorganisationer för bostadsrättsföreningar, däribland Bostadsrätterna, Fastighetsägarna i Stockholm och AllaBrf. Beskedet från mäklarna var att en höjd avgift resulterar i sänkt försäljningspris. Styrelsen avser därför att inte höja avgiften i samband med stambytet. Föreningen har bra ekonomi och låg upplåning, varför vi kan finansiera hela stambytet via banklån.

Styrelsen undersökte också medlemmarnas egna del av våtrumsrenoveringen skulle finansieras. Inledningsvis övervägdes en modell, där medlemmarna avbetalar sina egna kostnader. För

den som så önskade skulle det också vara möjligt att betala hela kostnaden som engångsavgift, t.ex. genom att ta lån hos sin bank och därmed kunna utnyttja skatteavdraget, vilket föreningen inte kan göra. Många skulle också kunna reglera hela skulden vid en överlåtelse.

Vår advokatbyrå kom dock fram till att detta strider mot bostadsrättslagen, eftersom föreningen inte kan ta extra avgifter från medlemmarna. Vi rekommenderades därför att inte genomföra delfinansieringen av stambytet på nämnda sätt.

Efter ytterligare utredning och avstämning med advokatbyrån, valde styrelsen en finansieringsmodell som innebär att hela stambytet och delar av våtrumsrenoveringen finansieras via banklån. Grundstandarderna reducerades därvid till "sedvanlig standard", vilket innebär att extra utrustning och finare material bekostas direkt av medlemmen i samråd med entreprenören.

Styrelsen arbetade även intensivt med förfrågningsunderlaget. Vi vände oss även till en entreprenadjurist då vi upplevt att AFRY inte hörsammat styrelsens önskemål samt forcerat fram både beslut och genomförande. Vid utgången av 2020 fanns det fler än hundra medlemmar som inte hade lämnat sitt medgivande för stambytet, och inga beslut från Hyresnämnden hade då rapporterats.

Med anledning av pandemins konsekvenser för stambytesprojektets genomförande uppmanades medlemmarna vid 2020 års stämma att vägleda styrelsen avseende lämplig start för stambytet. Det alternativ flertalet föredrog var att skjuta upp starten med 1–2 år och istället genomföra stambytet på kortare tid, t.ex. genom att anlita två entreprenörer eller byta stammarna från två håll och därmed erhålla samma resultat som vid tidigare start och projekttid på fem år.

Andra underhållsprojekt

Under 2020 har planerats att förse underhållscentralerna med ett nytt styr- och övervaknings-system. Arbetena startade under augusti månad och kommer att slutföras under 2021.

Vi har förbättrat taksäkerheten inför tätningen av balkongerna, och dessa arbeten är nu avslutade.

Föreningen har återupptagit konsultrådgivning om återställandet av både den brända delen

och totalrenoveringen av Kasködaeket och övervägde att lämna uthyrningen till ett annan parkeringsbolag. Inga beslut fattades och inga åtgärder verkställdes. Ärendet fortsätter.

Övriga händelser och iakttagelser

Per den 1 maj sa vi upp avtalet med dåvarande vår markentreprenör, Svefab, vars tjänster vi inte var helt nöjda med. Som ny markentreprenör anlätades BEAB.

Under våren installerade Nomor fler betonglådor för att fånga råttor sedan det visat sig att merparten av dem överlevt den milda vintern.

Informationsinsatserna har varit relativt omfattande under året. Aktuell information till såväl befintliga som nyinflyttade medlemmar har kommunicerats via webben och föreningens medlemstidning. Det förutses och krävs att alla medlemmar håller sig informerade om vad som är viktigt att veta om föreningen respektive den egna bostaden samt om vilka regler och policys som gäller i föreningen.

Föreningskontoret kontrollerar löpande medlemmarnas mantalsskrivning och hittade under året 109 oklara fall som överlämnades till jurist för handläggning. I syfte att komma till rätta med detta problem har föreningen bl.a. publicerat information från Folkbokföringen om risken att någon annan kan skriva sig på våra adresser.

Under det gångna året har inga större projekt och underhållsarbeten avslutats, och de som initierats har ännu ej medfört särskilt stora kostnader. Avgifterna har därför kunnat behållas på oförändrad nivå.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

Här beskrivs händelser och omständigheter med väsentlig betydelse för föreningens ekonomi och förvaltning under första halvåret 2021. Det kretsar mycket kring bytet av styrsystem och våra förehavanden i stambytesprojektet.

Nytt styr och -reglersystem

Installationen av föreningens nya styr- och reglersystem har fortsatt, och det arbetet har stundtals påverkat inomhusklimatet negativt. I samband med installationen har även brister i andra delar av undercentralerna uppdagats och blivit föremål för åtgärd. I föreningens tidskrift Porkalen publicerades en artikel om hur flerbostadshus fungerar och hur olika system samverkar.

Frågor om värmen har strömmat in, och föreningen har besvarat dem löpande – i vissa fall efter konsultation av experter. I ovan nämnd artikel framgår att många delar måste samspela för att åstadkomma önskat inomhusklimat. I vissa undercentraler fungerade dock inte avgasarna, vars uppgift är att ta bort luften i vattnet som cirkulerar i elementen, varför varmvattnet i vissa element inte kom fram. Dessa element har avluftats och nya avgasare installerats.

Styrelsen framförde medlemmars klagomål till entreprenörerna, och efter anmodan höjdes temperaturen med 5 °C eftersom den på grund av avvikelser i styrsystemet visat sig understiga beslutad måltemperatur om 22 °C (vilket är högre än vad som rekommenderas för flerfamiljshus).

Undercentralerna blev klara vid årsskiftet, och slutbesiktningen är planerad att ske under sommaren.

Övriga stora projekt

Styrelsen fortsätter att jobba med stambytet, där vi planerar omstart baserat på delvis nya förutsättningar beträffande genomförande och finansieringsmodell, med Kasködaekets renovering alternativt rivning och återuppförande samt med generella frågor avseende förvaltningens organisation.

Föreningen har under längre tid försökt hyra ut särskolan. En förskola var beredd att starta verksamhet där under hösten, och en avsiktsförklaring tecknades. Till följd av komplikationer relaterade till tunnelbaneprojektet tvingades dock förskolan dra sig ur det avstämde hyresavtalet.

Utbyggnad av Tunnelbanan

Föreningen står inför en utbyggnad av tunnelbanan. För att styrelsen skulle kunna bilda sig en uppfattning av tunnelbanebyggets konsekvenser höll ansvariga inom Region Stockholm ett informationsmöte. Lärdomarna från detta möte har därefter delgetts föreningens medlemmar.

Besiktning av lägenheter och hus

Region Stockholm ansvarar för besiktning av föreningens lägenheter och hus innan

sprängningar påbörjas. Besiktning hos våra medlemmar har redan påbörjats, och det ligger i allas intresse att släppa in besiktningsmän och hålla sig informerade. Föreningen har publicerat information på sin hemsida, bland annat med länkar till Region Stockholms informationskanaler. Den som har frågor hänvisas till Region Stockholm, som ombesörjer all fortsatt kommunikation om tunnelbanebygget.

Miljöpolicy

Vid styrelsemötet i maj antogs en miljöpolicy för Brf Porkala. Enligt denna policy ska Brf Porkala vara en miljömedveten förening som i sin förvaltning och löpande drift iakttar och verkar för god miljöhänsyn. Miljöarbetet ska bedrivas som integrerad del av hela föreningens verksamhet.

KARTLÄGGNINGAR

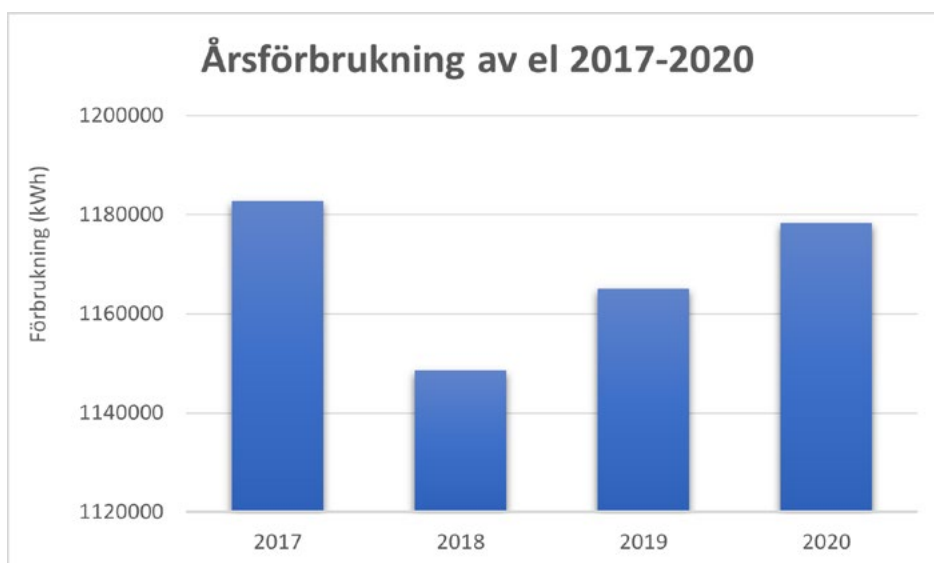
Styrelsen har beslutat att föra statistik över föreningens förbrukning av vatten, el och värme, samt att förbrukningen ska redovisas i samband med årsstämman.

Statistiken över årsförbrukningen av vatten, el och värme bidrar bland annat till ökad kunskap om hur föreningen kan hushålla med och effektivisera vatten- och energiförbrukningen.

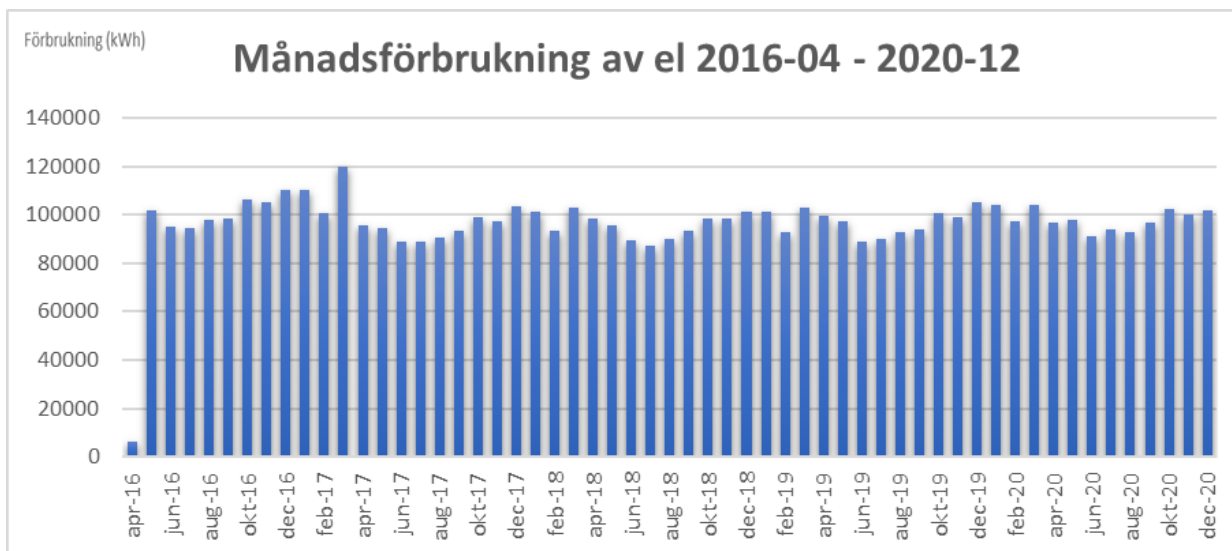
I den mån det är möjligt kommer förekommande upp- och nedgångar av förbrukningen att redovisas. I dagsläget har vi begränsad kunskap om

vad som förorsakar de fluktuationer som iakttagits. Föreningen har dock för avsikt att få bättre kännedom om förbrukningen framöver för att kunna redovisa vad eventuella upp- och nedgångar beror på och vidta lämpliga åtgärder där så är påkallat.

Vattenmätarna har inte lästs av regelbundet, och det finns därför ingen tillförlitlig statistik för vattenförbrukningen. Avsikten är dock att läsa av vattenmätarna regelbundet för att även kunna föra statistik över samt redovisa förändringar i vattenförbrukningen.



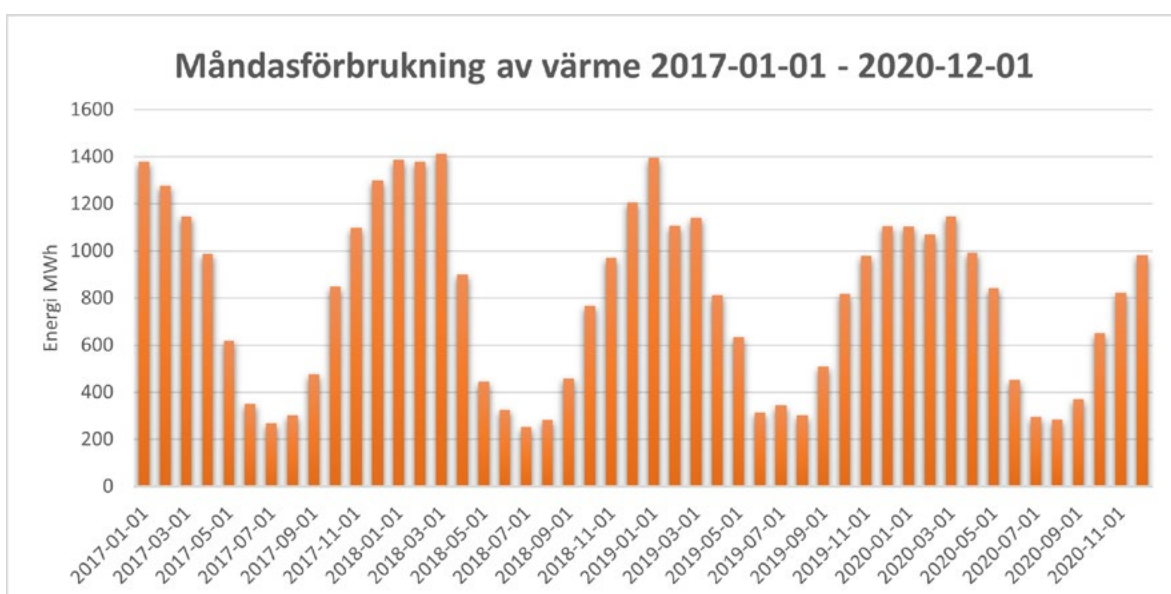
Årsförbrukningen av el minskade märkbart under 2018. Därefter har den ökat under 2019 och 2020. Vad upp- och nedgångarna beror på är dock inte helt klarlagt och måste bli föremål för ytterligare studier. Ökningen av förbrukningen är väldigt liten. Exempelvis var den 2019 endast 1,4 % högre än under 2018, och under 2020 var den 1,1% högre än under 2019.



Månadsförbrukningen av el håller en relativt jämn nivå och följer trender. Att elförbrukningen är lägre på sommaren och högre på vintern beror bland annat på att vi behöver mer el till belysning under vintern. Det går inte att tyda några långsiktiga upp- eller nedgångar av förbrukningen.



Föreningens årsförbrukning av värme har sjunkit sedan 2017. Vad nedgången beror på är hittills oklart. Den minskade förbrukningen är relativt markant. I jämförelse med föregående år minskade förbrukningen med 2,6 % under 2018, med 3,4% under 2019 och med 4,7 % under 2020. Totalt har förbrukningen minskat med 10,4 % sedan 2017.



Det råder stora skillnader i förbrukningen av värme från månad till månad. Huvudsakligen är dessa skillnader säsongrelaterade. Värmeförbrukningen går av naturliga skäl ned under de varma sommarmånaderna. Det går däremot inte att utläsa några markanta skillnader i ett längre perspektiv.



INFORMATIONSMÖTE OM TUNNELBANEBYGGET

Den 22 april 2021 höll Region Stockholm ett digitalt informationsmöte om utbyggnaden av tunnelbanans blå linje mot Barkarby. Förlängningen av tunneln kommer delvis att ske under föreningens hus, vilket kommer att påverka oss som bor här. Mötet spelades in med bildpresentation och tal, så att det går att ta del av i efterhand. På mötet berättade Region Stockholm mer om arbetet, hur det går till och vilken påverkan det kan ha för närområdet.

Hur du kommer att påverkas av tunnelbanebygget

Dessvärre kommer de byggarbeten som genomförs periodvis att medföra störningar och påverkan för omgivningen.

Utbyggnaden av tunnelbanan kommer att innebära tunnelsprängningar. Ljudet från sprängningarna kan uppfattas som ljudet från smatterband eller åska och kan vara i 6–7 sekunder. På vissa platser vibrerar det även kännbart under den tiden. Vibrationerna kan upplevas stora, men i själva verket är de oftast mindre än de vibrationer som

uppstår när exempelvis en buss åker förbi.

Det finns riktvärden för hur stora vibrationer olika byggnader klarar. Region Stockholm mäter vibrationerna och anpassar sprängningarna efter de riktvärden som närliggande byggnader har. De kommer även att genomföra regelbundna bullermätningar för att kontrollera hur mycket arbetet låter.

Vart du kan vända dig med frågor som rör tunnelbanebygget

Föreningen kan inte besvara frågor som rör tunnelbaneprojektet. Du ställer eventuella frågor direkt till Region Stockholm på telefonnr 08-600 10 00.

Länk till inspelningen av informationsmötet

På www.nyatunnelbanan.se/barkarby-arbeten hittar du en länk till inspelningen av informationsmötet.

Där hittar du även mer information om tunnelbanebygget. Bland annat kan du registrera dig på Region Stockholms sms-tjänst för att få ett sms cirka 30 minuter innan de spränger i ditt område.

Styrelsen för HSB Brf Porkala nr 249 i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.
En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

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

Föreningens fastigheter byggdes 1976 - 1978 och bostadsrättsföreningen (Brf Porkala) bildades den 7 maj 1982 och registrerades vid länsstyrelsen den 5 juli 1982.
Föreningen innehar tomträtten till samt äger och förvaltar samtliga byggnader på fastigheterna Porkala 1, 3-4 och 7-14 inom stadsdelen Akalla i Spånga- Kista församling i Stockholms Kommun.
Föreningen äger 18 bostadshus innehållande 823 lägenheter och 22 lokaler, varav 6 lägenheter och 22 lokaler är hyresrätter. Total lägenhetsyta om 58 393 m² och en total lokal/förrådsyta om 2 045 m².

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

För inkomståret 2020 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 429 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 Brandkontoret.
I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen och skadedjursförsäkring.

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

Styrelsen har sedan stämman 2020-06-30 bestått av :

Ordinarie Göran Lindgren
Arne Eriksson
Erik Hickman
Bela Johansson
John Johansson
Jari Juntunen
Fatemeh Järlström
Kazem Norouzian

Suppleanter Kerstin Strömberg

På ordinarie föreningsstämma avgick Kristina Bah som ordinarie ledamot.

Revisorer

| | | |
|------------------|----------------|-----------------------|
| Ordinarie | Maria Johanson | Grant Thornton AB |
| | Martin Boström | Föreningsvald revisor |

Suppleant Grant Thornton AB

Valberedning

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

Styrelsen har under året haft 17 st protokollförda sammanträden.
Administrativ fastighetsförvaltare har varit Adex Fastighetsutveckling AB.
Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckning ingår, har utförts av Simpleko AB.
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 kommer att upprättas inom kort.
OVK besiktning har skett 2019 (intervall beroende på vilken typ av ventilation fastigheten har).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 5 367 784 kronor.
Underhåll enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 3 191 645 kronor,
varav 3 191 645 kronor föreslås belasta den yttre reparationsfonden.

Hela verksamhetsåret 2020 präglades av coronapandemin. Föreningen har dock försökt göra det bästa av situationen. Styrelsen bestämde sig tidigt för att agera proaktivt och genomförde ett flertal åtgärder för att motverka smittspridning:

5 mars – desinficering börjar utföras veckovis av föreningens gemensamma utrymmen. 10 mars – föreningslokalen stängs temporärt.

11 mars – föreningen övergår till digitala möten.

12 mars – föreningskontoret stängs för besök, men ger fortsatt service via telefon och e-post. 12 mars – fönsterunderhållet och alla icke akuta besök i hemmen pausas.

2 april – rekommendationer om restriktiv användning av föreningens gym införs.

8 april – användningen av hissarna regleras: endast två personer får samtidigt använda hissen. 8 april – bastun stängs tills vidare.

De flesta av våra näringsidkare har, trots pandemins effekter, kunnat fullfölja sina betalningar till föreningen. Endast ett fåtal av dem har hört av sig angående möjligheten att få hyreslättnader med anledning av sjunkande intäkter under pandemin. Vi har dock mötts av förståelse för att avgiften och hyrorna är de intäkter utan vilka föreningen omöjligen kan betala sina löpande räkningar och finansiera den fortsatta förvaltningen.

Stambytet

Styrelsen har sedan förprojekteringen startades av AFRY undersökt och planerat för den ekonomiska konsekvensen av stambytet. Vi har varit i kontakt med ett flertal mäklare, och vi har också konsulterat advokater samt ett antal branschorganisationer för bostadsrättsföreningar, däribland Bostadsrätterna, Fastighetsägarna i Stockholm och AllaBrf. Beskedet från mäklarna var att en höjd avgift resulterar i sänkt försäljningspris. Styrelsen avser därför att inte höja avgiften i samband med stambytet.

Föreningen har bra ekonomi och låg upplåning, varför vi kan finansiera hela stambytet via banklån.

Styrelsen undersökte också medlemmarnas egna del av våtrumsrenoveringen skulle finansieras.

Inledningsvis övervägdes en modell, där medlemmarna avbetalar sina egna kostnader. För den som så önskade skulle det också vara möjligt att betala hela kostnaden som engångsavgift, t.ex. genom att ta lån hos sin bank och därmed kunna utnyttja skatteavdraget, vilket föreningen inte kan göra. Många skulle också kunna reglera hela skulden vid en överlåtelse.

Vår advokatbyrå kom dock fram till att detta strider mot bostadsrättslagen, eftersom föreningen inte kan ta extra avgifter från medlemmarna. Vi rekommenderades därför att inte genomföra delfinansieringen av stambytet på nämnda sätt.

Efter ytterligare utredning och avstämning med advokatbyrån, valde styrelsen en finansieringsmodell som innebär att hela stambytet och delar av våtrumsrenoveringen finansieras via banklån.

Grundstandarden reducerades därvid till ”sedvanlig standard”, vilket innebär att extra utrustning och finare material bekostas direkt av medlemmen i samråd med entreprenören.

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

Styrelsen arbetade även intensivt med förfrågningsunderlaget. Vi vände oss även till en entreprenadjurist då vi upplevt att AFRY inte hörsammat styrelsens önskemål samt forcerat fram både beslut och genomförande. Vid utgången av 2020 fanns det fler än hundra medlemmar som inte hade lämnat sitt medgivande för stambytet, och inga beslut från Hyresnämnden hade då rapporterats.

Med anledning av pandemins konsekvenser för stambytesprojektets genomförande uppmanades medlemmarna vid 2020 års stämma att vägleda styrelsen avseende lämplig start för stambytet. Det alternativ flertalet föredrog var att skjuta upp starten med 1–2 år och istället genomföra stambytet på kortare tid, t.ex. genom att anlita två entreprenörer eller byta stammarna från två håll och därmed erhålla samma resultat som vid tidigare start och projekttid på fem år.

Andra underhållsprojekt

Under 2020 har planerats att förse underhållscentralerna med ett nytt styr- och övervakningssystem. Arbetena startade under augusti månad och kommer att slutföras under 2021.

Vi har förbättrat taksäkerheten inför tätningen av balkongerna, och dessa arbeten är nu avslutade.

Föreningen har återupptagit konsultrådgivning om återställandet av både den brända delen och totalrenoveringen av Kasködaeket och övervägde att lämna uthyrningen till ett annat parkeringsbolag. Inga beslut fattades och inga åtgärder verkställdes. Ärendet fortsätter.

Övriga händelser och iakttagelser

Per den 1 maj sa vi upp avtalet med dåvarande vår markentreprenör, Svefab, vars tjänster vi inte var helt nöjda med. Som ny markentreprenör anlätades BEAB.

Under våren installerade Nomor fler betonglådor för att fånga råttor sedan det visat sig att merparten av dem överlevt den milda vintern.

Informationsinsatserna har varit relativt omfattande under året. Aktuell information till såväl befintliga som nyinflyttade medlemmar har kommunicerats via webben och föreningens medlemstidning. Det förutses och krävs att alla medlemmar håller sig informerade om vad som är viktigt att veta om föreningen respektive den egna bostaden samt om vilka regler och policys som gäller i föreningen.

Föreningskontoret kontrollerar löpande medlemmarnas mantalsskrivning och hittade under året 109 oklara fall som överlämnades till jurist för handläggning. I syfte att komma till rätta med detta problem har föreningen bl.a. publicerat information från Folkbokföringen om risken att någon annan kan skriva sig på våra adresser.

Under det gångna året har inga större projekt och underhållsarbeten avslutats, och de som initierats har ännu ej medfört särskilt stora kostnader. Avgifterna har därför kunnat behållas på oförändrad nivå.

Medlemsinformation

Under perioden har 79 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 15 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 1 037 (1 027) medlemmar.

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2020.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en överlåtelseavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2021=1 190 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2021= 476 kronor) vid varje pantsättning.

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

| Flerårsöversikt | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning (tkr) | 46 890 | 47 226 | 47 300 | 47 170 | 46 926 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | 1 865 | 5 266 | -34 155 | -10 182 | 1 147 |
| Soliditet (%) | 42,12 | 41,11 | 25,46 | 41,89 | 44,86 |
| Kassalikviditet (%) | 149,14 | 111,77 | 95,60 | 157,51 | 225,62 |
| Reservering yttre reparationsfond (tkr) | 11 615 | 11 615 | 12 360 | 12 360 | 11 736 |
| Saldo yttre reparationsfond (tkr) | 66 481 | 55 472 | 43 857 | 47 978 | 41 945 |
| Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen | 720 | 720 | 720 | 720 | 720 |
| Lån kronor per/kvm total yta (61 343kvm) | 1 832 | 1 864 | 1 732 | 1 435 | 1 458 |
| Årsavgiftsutveckling i % | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Hysesutveckling i % | 0 | 0 | 1 | 1 | 1 |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring eget kapital

| | Medlems- insatser | Upplåtelse- avgifter | Fond yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat |
|---|------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|-----------------------|
| Belopp vid årets ingång | 24 512 078 | 41 253 037 | 55 471 613 | -38 793 735 | 5 266 050 |
| <i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i> | | | | 5 266 050 | -5 266 050 |
| Reservering fond för yttre underhåll | | | 11 615 000 | -11 615 000 | |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll | | | -605 961 | 605 961 | |
| Balanseras i ny räkning | | | | | |
| Årets resultat | | | | | 1 865 080 |
| Belopp vid årets utgång | 24 512 078 | 41 253 037 | 66 480 652 | -44 536 724 | 1 865 080 |

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|------------------|--------------------|
| ansamlad förlust | -44 536 724 |
| årets vinst | 1 865 080 |
| | -42 671 644 |

| | |
|--|--------------------|
| behandlas så att | |
| reservering till yttre reparationsfond | 5 000 000 |
| ianspråktagande av yttre reparationsfond | -3 191 645 |
| i ny räkning överföres | -44 479 999 |
| | -42 671 644 |

Föreningens balanserade underskott beror bla på:

fönsterrenovering år 2017 7 662 683 kronor

fönsterrenovering år 2018 37 908 460 kronor

vilka har kostnadsförts i boksluten för respektive verksamhetsår.

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

| Resultaträkning | Not | 2020-01-01 -2020-12-31 | 2019-01-01 -2019-12-31 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | 2 | | |
| Nettoomsättning | | 46 889 987 | 47 225 655 |
| Övriga rörelseintäkter | | 874 092 | 453 088 |
| Summa rörelseintäkter | | 47 764 079 | 47 678 743 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Drift och underhållskostnader | 3, 4 | -34 929 219 | -31 772 147 |
| Övriga externa kostnader | 5 | -3 406 428 | -3 305 158 |
| Personalkostnader | 6 | -1 098 032 | -1 330 349 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -5 376 022 | -5 168 084 |
| Summa rörelsekostnader | | -44 809 702 | -41 575 738 |
| Rörelseresultat | | 2 954 377 | 6 103 005 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 10 782 | 155 481 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -1 100 079 | -992 436 |
| Summa finansiella poster | | -1 089 297 | -836 955 |
| Resultat efter finansiella poster | | 1 865 080 | 5 266 050 |
| Resultat före skatt | | 1 865 080 | 5 266 050 |
| Årets resultat | | 1 865 080 | 5 266 050 |

| Balansräkning | Not | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 7 | 190 946 338 | 192 029 836 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 8 | 122 797 | 163 729 |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 9 | 2 778 996 | 6 379 282 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 193 848 131 | 198 572 847 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 10 | 500 | 500 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 500 | 500 |
| Summa anläggningstillgångar | | 193 848 631 | 198 573 347 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Hyses-, avgifts- och kundfordringar | | 675 318 | 181 327 |
| Övriga fordringar | 11 | 87 705 | 12 459 186 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 12 | 2 454 282 | 1 985 946 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 3 217 305 | 14 626 459 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 15 576 266 | 128 456 |
| Summa kassa och bank | | 15 576 266 | 128 456 |
| Summa omsättningstillgångar | | 18 793 571 | 14 754 915 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 212 642 202 | 213 328 262 |

| Balansräkning | Not | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 65 765 115 | 65 765 115 |
| Yttre reparationsfond | | 66 480 652 | 55 471 613 |
| Summa bundet eget kapital | | 132 245 767 | 121 236 728 |
| <i>Ansamlad förlust</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -44 536 724 | -38 793 735 |
| Årets resultat | | 1 865 080 | 5 266 050 |
| Summa ansamlad förlust | | -42 671 644 | -33 527 685 |
| Summa eget kapital | | 89 574 123 | 87 709 043 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 13, 14 | 110 449 253 | 112 400 229 |
| Övriga skulder | | 17 300 | 17 300 |
| Summa långfristiga skulder | | 110 466 553 | 112 417 529 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 13 | 1 950 976 | 1 950 976 |
| Leverantörsskulder | | 4 344 184 | 5 173 663 |
| Skatteskulder | | 149 733 | 116 362 |
| Övriga skulder | 15 | 313 698 | 70 955 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16 | 5 842 935 | 5 889 734 |
| Summa kortfristiga skulder | | 12 601 526 | 13 201 690 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 212 642 202 | 213 328 262 |

| Kassaflödesanalys | Not | 2020-01-01 -2020-12-31 | 2019-01-01 -2019-12-31 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Rörelseresultat | | 2 954 377 | 6 103 005 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | | |
| Avskrivningar | | 5 376 022 | 5 168 084 |
| Erhållen ränta | | 10 782 | 155 481 |
| Erlagd ränta | | -1 100 554 | -990 140 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | | 7 240 627 | 10 436 430 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | | |
| Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar | | -968 164 | -563 556 |
| Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder | | -599 689 | -3 359 084 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 5 672 774 | 6 513 791 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | | -651 306 | -17 729 575 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -651 306 | -17 729 575 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Nyupptagna lån | | 0 | 10 000 000 |
| Amortering av fastighetslån | | -1 950 976 | -1 917 640 |
| Inbetalda insatser | | 0 | 1 590 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -1 950 976 | 9 672 360 |
| Årets kassaflöde | | 3 070 492 | -1 543 424 |
| Likvida medel vid årets början | | | |
| Likvida medel vid årets början | | 12 540 719 | 14 084 143 |
| Likvida medel vid årets slut | 17 | 15 611 212 | 12 540 719 |

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.

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 löpande 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

| | 2020 | 2019 |
|---|-------------------|-------------------|
| Hysesintäkter bostäder | 297 540 | 326 384 |
| Hysesintäkter lokaler | 1 841 951 | 1 859 364 |
| Hysesintäkter garage och p-platser | 2 539 981 | 2 538 403 |
| Hysesintäkter övriga | 111 324 | 112 298 |
| Årsavgifter bostäder | 41 823 100 | 41 795 376 |
| Kabel-TV / Internet | 745 839 | 745 114 |
| Hysesbortfall ./. | -518 748 | -205 921 |
| Debiterade avgifter | 49 000 | 54 637 |
| Övriga ersättningar och intäkter | 110 015 | 136 653 |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 148 705 | 0 |
| Erhållna bidrag | 0 | 50 000 |
| Försäkringsersättningar | 373 763 | 209 745 |
| Vidarefakturerering externt momspliktigt | 0 | 4 750 |
| Vidarefakturerering externt ej momspliktigt | 241 609 | 51 940 |
| | 47 764 079 | 47 678 743 |

Not 3 Underhållskostnader

| | 2020 | 2019 |
|--|------------------|------------------|
| Löpande reparationer | 5 367 784 | 5 206 147 |
| Reparationer och underhåll enligt underhållsplan | 3 191 645 | 605 961 |
| | 8 559 429 | 5 812 108 |

Not 4 Driftkostnader

| | 2020 | 2019 |
|--|-------------------|-------------------|
| Markförvaltning | 1 427 092 | 1 090 908 |
| Fastighetsskötsel | 709 125 | 766 928 |
| Städning | 1 755 033 | 1 117 406 |
| Administrativ fastighetsförvaltning | 985 126 | 1 152 340 |
| Obligatorisk ventilationskontroll | 0 | 29 250 |
| Bevakning | 921 545 | 672 584 |
| Besiktning | 333 009 | 293 027 |
| Fastighetsel | 1 765 135 | 1 564 942 |
| Uppvärmning | 6 808 663 | 7 299 417 |
| Vatten | 1 835 244 | 1 740 590 |
| Sophämtning | 1 585 252 | 1 590 229 |
| Container/grovsopor | 730 534 | 738 905 |
| Fastighetsförsäkring | 718 456 | 701 250 |
| Självrisk/reparation försäkringsskador | 1 307 285 | 1 639 523 |
| Tomträttsavgälder | 3 314 478 | 3 315 482 |
| Kabel-TV | 166 217 | 221 570 |
| Internet | 681 579 | 742 468 |
| Fastighetsskatt / Fastighetsavgift | 1 326 017 | 1 283 221 |
| | 26 369 790 | 25 960 040 |

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

| | 2020 | 2019 |
|---|------------------|------------------|
| Administration, kontor och övrigt | 512 281 | 484 790 |
| Revisionsarvode | 52 500 | 50 000 |
| Revisionsarvoden internrevisor | 20 000 | 20 000 |
| Förvaltningsarvode | 520 060 | 519 391 |
| Konsultkostnader kontor | 1 979 396 | 1 384 586 |
| Övriga externa tjänster/kostnader | 220 989 | 314 744 |
| Övriga förbrukningsinventarier/material | 101 202 | 382 817 |
| Hyra av inventarier och verktyg | 0 | 148 830 |
| | 3 406 428 | 3 305 158 |

Not 6 Personalkostnader

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

| | 2020 | 2019 |
|---|------------------|------------------|
| Styrelsearvode | 467 500 | 374 995 |
| Lön övriga | 89 078 | 146 563 |
| Semesterersättning kollektivanställda samt förändring semlöneskuld/soc avg | 1 168 | 36 395 |
| Ombudsarvode | 335 124 | 449 244 |
| Sociala avgifter, särskild löneskatt | 196 766 | 267 378 |
| Utbildning | 0 | 6 162 |
| Premier för arbetsmarknadsförsäkringar | 200 | 200 |
| Personalrepresentation, ej avdragsgill | 8 197 | 49 411 |
| | 1 098 033 | 1 330 348 |

Not 7 Byggnader

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnad | 238 084 919 | 187 173 850 |
| Fönster renovering | | 49 258 752 |
| Hiss renovering | 4 251 592 | 1 652 317 |
| Ingående anskaffningsvärde markanläggningar | 33 415 275 | 33 415 275 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 275 751 786 | 271 500 194 |
| Ingående avskrivningar | -79 470 358 | -74 347 847 |
| Årets avskrivningar | -5 335 090 | -5 122 511 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -84 805 448 | -79 470 358 |
| Utgående redovisat värde | 190 946 338 | 192 029 836 |
| Taxeringsvärden byggnader | 488 457 000 | 488 457 000 |
| Taxeringsvärden mark | 155 338 000 | 155 338 000 |
| | 643 795 000 | 643 795 000 |

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

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 5 746 225 | 5 746 225 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 5 746 225 | 5 746 225 |
| Ingående avskrivningar | -5 582 496 | -5 536 923 |
| Årets avskrivningar | -40 932 | -45 573 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -5 623 428 | -5 582 496 |
| Utgående redovisat värde | 122 797 | 163 729 |

I restvärdet ingår kopiator 52 207 (69 609) kronor, server 23 310 (31 080) kronor samt inredning till kontor 47 280 (63 040) kronor.

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|------------------|------------------|
| Stamreovering | 2 778 996 | 2 127 690 |
| Hissreovering | 0 | 4 251 592 |
| | 2 778 996 | 6 379 282 |

Not 10 Aktier och andelar, långfristiga innehav

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

Not 11 Övriga fordringar

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|-----------------------------|---------------|-------------------|
| Avräkning skattekonto | 52 760 | 46 923 |
| Avräkningskonto Simpleko AB | 34 945 | 12 412 263 |
| | 87 705 | 12 459 186 |

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Förutbetalda försäkringspremier | 742 228 | 718 456 |
| Förutbetald tomträttsavgäld | 827 775 | 751 950 |
| Förutbetald sopsugsavgift | 394 366 | 394 366 |
| Förutbetald kabel-TV | 37 412 | 55 419 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 452 501 | 65 755 |
| | 2 454 282 | 1 985 946 |

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2020-12-31 | Lånebelopp 2019-12-31 |
|--------------------------------------|------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Swedbank hypotek AB | 0,741 | rörligt 90-dagar | 8 383 564 | 8 476 568 |
| Swedbank hypotek AB | 0,741 | rörligt 90-dagar | 7 164 464 | 7 244 068 |
| Swedbank hypotek AB | 0,741 | rörligt 90-dagar | 11 383 959 | 11 522 239 |
| Swedbank hypotek AB | 0,741 | rörligt 90-dagar | 5 385 188 | 5 445 188 |
| SEB | 0,810 | 2021-04-28 | 31 500 000 | 32 580 000 |
| SEB | 0,810 | 2021-04-28 | 19 266 520 | 19 466 560 |
| SEB | 0,810 | 2021-04-28 | 19 483 214 | 19 683 254 |
| SEB | 0,920 | 2021-03-28 | 9 833 320 | 9 933 328 |
| | | | 112 400 229 | 114 351 205 |
| Kortfristig del av långfristig skuld | | | -1 950 976 | -1 950 976 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 102 645 349 kronor.

Not 14 Ställda säkerheter

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| För skulder till kreditinstitut: | | |
| Fastighetsinteckningar | 132 590 000 | 132 590 000 |
| | 132 590 000 | 132 590 000 |

Not 15 Övriga skulder

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Källskatter | 106 802 | 6 435 |
| Avräkning lagstadgade sociala avgifter | 70 084 | 9 020 |
| Övriga kortfristiga skulder | 86 052 | 5 293 |
| Moms | 50 760 | 50 207 |
| | 313 698 | 70 955 |

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Upplupna semesterlöner | 31 659 | 33 196 |
| Upplupna löner och arvoden | 0 | 263 578 |
| Upplupna lagstadgade sociala avgifter | 0 | 51 920 |
| Upplupna soc avgifter semesterlöner | 9 947 | 10 430 |
| Uppl räntekostnad Externt | 7 058 | 7 533 |
| Förskottsbetalda hyror/avgifter | 3 914 015 | 3 811 733 |
| Upplupna VA avgifter | 306 973 | 146 811 |
| Upplupna uppvärmningskostnader | 817 642 | 909 772 |
| Upplupna elavgifter | 234 967 | 131 764 |
| Upplupna renhållningsavgifter | 0 | 41 578 |
| Beräknat arvode för revision | 40 000 | 50 000 |
| Upplupna driftskostnader | 26 360 | 0 |
| Övriga uppl kostnader och förutbetalda intäkter | 139 270 | 17 178 |
| Upplupna reparationer och underhållskostnader | 315 044 | 414 241 |
| | 5 842 935 | 5 889 734 |

Not 17 Likvida medel

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Likvida medel | | |
| Banktillgodohavanden | 15 576 266 | 128 456 |
| Avräkning Klientmedel | 34 945 | 12 412 263 |
| | 15 611 211 | 12 540 719 |

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Nytt styr och -reglersystem

Installationen av föreningens nya styr- och reglersystem har fortsatt, och det arbetet har stundtals påverkat inomhusklimatet negativt. I samband med installationen har även brister i andra delar av undercentralerna uppdagats och blivit föremål för åtgärd. I föreningens tidskrift Porkalen publicerades en artikel om hur flerbostadshus fungerar och hur olika system samverkar.

Frågor om värmen har strömmat in, och föreningen har besvarat dem löpande – i vissa fall efter konsultation av experter. I ovan nämnd artikel framgår att många delar måste samspela för att åstadkomma önskat inomhusklimat. I vissa undercentraler fungerade dock inte avgasarna, vars uppgift är att ta bort luften i vattnet som cirkulerar i elementen, varför varmvattnet i vissa element inte kom fram. Dessa element har avluftats och nya avgasare installerats.

Styrelsen framförde medlemmars klagomål till entreprenörerna, och efter anmodan höjdes temperaturen med 5 °C eftersom den på grund av avvikelser i styrsystemet visat sig understiga beslutad måltemperatur om 22 °C (vilket är högre än vad som rekommenderas för flerfamiljshus).

Undercentralerna blev klara vid årsskiftet, och slutbesiktningen är planerad att ske under sommaren.

Övriga stora projekt

Styrelsen fortsätter att jobba med stambytet, där vi planerar omstart baserat på delvis nya förutsättningar beträffande genomförande och finansieringsmodell, med Kasköäckets renovering alternativt rivning och återuppförande samt med generella frågor avseende förvaltningens organisation.

Föreningen har under längre tid försökt hyra ut särskolan. En förskola var beredd att starta verksamhet där under hösten, och en avsiktsförklaring tecknades. Till följd av komplikationer relaterade till tunnelbaneprojektet tvingades dock förskolan dra sig ur det avstämda hyresavtalet.

Utbyggnad av Tunnelbanan

Föreningen står inför en utbyggnad av tunnelbanan. För att styrelsen skulle kunna bilda sig en uppfattning av tunnelbanebyggets konsekvenser höll ansvariga inom Region Stockholm ett informationsmöte. Lärdomarna från detta möte har därefter delgetts föreningens medlemmar.

Besiktning av lägenheter och hus

Region Stockholm ansvarar för besiktning av föreningens lägenheter och hus innan sprängningar påbörjas. Besiktning hos våra medlemmar har redan påbörjats, och det ligger i allas intresse att släppa in besiktningsmän och hålla sig informerade. Föreningen har publicerat information på sin hemsida, bland annat med länkar till Region Stockholms informationskanaler. Den som har frågor hänvisas till Region Stockholm, som ombesörjer all fortsatt kommunikation om tunnelbanebygget.

Miljöpolicy

Vid styrelsemötet i maj antogs en miljöpolicy för Brf Porkala. Enligt denna policy ska Brf Porkala vara en miljömedveten förening som i sin förvaltning och löpande drift iakttar och verkar för god miljöhänsyn. Miljöarbetet ska bedrivas som integrerad del av hela föreningens verksamhet.

Stämman år 2021

Föreningsstämman kommer att genomföras digitalt, på samma sätt som förra året. Det sker med stöd av den nya lag (2020:198) som medger tillfälliga undantag från bostadsrättslagen.

Kista 2021-06-14

Göran Lindgren

Arne Eriksson

Erik Hickman

Bela Johansson

John Johansson

Jari Juntunen

Fatemeh Järström

Kazem Norouzian

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats .

Martin Boström
Revisor

Maria Johansson
Auktoriserad revisor

Årsredovisningen är elektroniskt signerad av samtliga parter. Originalen med signaturer förvaras på föreningskontoret.

Du hittar årsredovisningen även på föreningens webbplats, och där kan du också ta del av revisorernas utlåtanden.

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 stämman inte får tillräckligt många för en fulltalig styrelse, så måste föreningen likvideras, det vill säga att föreningen måste 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 dem som köpt en bostad och därmed en andel i föreningen.

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

Bäst är förstås om de boende själva kan ställa upp för styrelseposter. Det är förvisso ett uppdrag som tar en hel del tid, men som samtidigt är lärorikt, intressant och dessutom 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 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 på 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, Linda Juntunen, Henrik Gustafsson Sadath samt Gabriel Velarde, utnämnda att på årsstämman ingå i valberedningen för Brf Porkala.

Då valberedningens bemanning var identisk mot föregående år fanns både stabilitet och erfarenhet att arbeta med beredningsarbete under den pandemi som påverkat oss alla under lång tid.

Arbetet med att planera hur valberedningen skulle kunna utföra sitt förtroende på bästa möjliga sätt startades redan i juli månad, strax efter det att föreningsstämman hade genomförts.

De sammankallade mötena för valberedningen kunde under hösten med stor försiktighet ske i fysisk form när en andra våg ännu inte kommit. Av försiktighetsskäl valde dock de utnämnda att avstå från den kompletterande utbildning HSB erbjöd – trots ett starkt intresse från alla involverade.

Under senhösten diskuterades på vilka forum information skulle kunna nå ut till föreningens medlemmar i en tid då fysiska möten inte kunnat genomföras. Information publicerades både i Porkalen, i trapphusen samt i ett mycket uppskattat julkort.

Valberedningen valde efter december månad att hålla sina möten per telefon och via Officeverktyget Teams. Under samma period skedde intervjuer med sittande styrelse, administrationen, den interna revisorn och övriga som visat intresse av ett eventuellt föreningsarbete.

Under våren fanns en önskan att verkligen kunna genomföra ett öppet hus eller en dörrknackning. Planerna på detta fick dock ställas in sedan valberedningen kommit till slutsatsen att riskerna var för stora för att kunna genomföra fysiska möten med de boende.

Vår förhoppning är dock att beredningsarbetet ska kunna ge en tillräckligt tydlig vägledning i framtagande av en ny styrelse.

Omständigheterna runt corona har förstås varit oerhört utmanande för alla boende i vår förening, och vi vill rikta ett stort tack till alla er som trots detta kontaktat valberedningen.

Vi vill samtidigt tacka alla i styrelsen som jobbat hårt med nya plattformar i arbetet att lösa den situation vi har. Vi vill också rikta en hälsning till er i administrationen som fortsatt arbetet att driva föreningen framåt.

Ledamöter och suppleanter

Förslag på 7 ledamöter och 2 suppleant utöver den ledamot som HSB utser. Förslag på styrelse, se nästa sida.

Arvodet till styrelsen

Styrelsearvodet föreslås vara oförändrat.

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, sammankallande
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 tre år som HSB-ledamot i Brf Porkala och 10 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.

INGÅR I STYRELSEN ETT ÅR TILL



Bela Johansson, ledamot

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 ekonomi-ansvarig.

Vill bidra till styrelsearbetet med: Vill bidra med att genomföra styrelsens framtidsvision, som innebär att hitta en modell för hållbar och kostnads-effektiv drift och skötsel.



Göran Lindgren, ledamot

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 fokuserat, systematiskt arbete bidra till att skydda medlemmarnas investeringar och skapa ett trivsamt, tryggt och hållbart boende.



Jari Juntunen, ledamot

Boende i bostadsrättsföreningen i 14 år. Intresserad av, förutom mitt yrkesområde mat och dryck, även av ekonomi, fotografering, idrott och hälsa.

Utbildning: Utbildad kock, köksmästare och restaurangchef.

Arbetslivserfarenhet: Drygt 20 år inom restaurangnäringen i olika roller, senaste 7 åren som chef

Kompetens: Lösningorienterad, tålmodig, sunt förnuft

Erfarenhet av styrelsearbete: 2 år som suppleant, samt 1 år som ledamot i Brf Porkala.

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

NOMINERADE AV VALBEREDNINGEN



Arne Eriksson, föreslås som ledamot

Boende i föreningen sedan 1998.

Utbildning: Tekniker.

Arbetslivserfarenhet: 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.



Kazem Norouzian, föreslås som ledamot

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 fyra år i styrelsen.

Vill bidra till styrelsearbetet med: Jag vill arbeta för föreningen och medlemmarnas bästa inom stambytet samt fortsätta att driva uthyrningen av föreningslokalen.



Fatemeh Järllström, föreslås som ledamot

Boende i föreningen sedan nio 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 sju 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.



John Johansson, föreslås som ledamot

Bosatt i föreningen sedan 1997. 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 Porkaläs styrelse.

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



Kerstin Strömberg, föreslås som suppleant

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 Porkaläs 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.



Ehab Saaid, föreslås som suppleant

Bosatt i föreningen sedan 2015.

Utbildning: Utbildad fastighetsingenjör med inriktning inom drift, underhåll och förvaltning. Är sedan tidigare utbildad brandskyddsansvarig med inriktning inom systematiskt brandskyddsarbete.

Arbetslivserfarenhet: Har jobbat som platschef inom bilglasbranschen.

Kompetens: Har kunskap inom drift, underhåll och förvaltning samt har 8 års erfarenhet av ledarskap.

Erfarenhet av styrelsearbete: Har inga tidigare erfarenheter av styrelsearbete.

Vill bidra till styrelsearbetet med: Jag vill bidra med mitt största engagemang för en säker och trygg boendemiljö samt optimera driften av de tekniska installationerna i föreningens fastigheter.

INKOMNA MOTIONER

Alla de ärenden som 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 går ut.

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

Totalt 11 godkända motioner har inkommit till 2021 års föreningsstämma. På följande sidor kan du läsa motionerna samt styrelsens kommentarer och förslag till beslut.

Motion 1. Värmen i lägenheter

Motionär

Ulla Sjöberg

Bakgrund

Hej alla medlemmar i Brf Porkala!
Jag har tröttnat på kylan, det är likadant varje höst och vår, år ut och år in. Vi har fel på elsystemet och problemet återkommer varje år.

Problemet med systemet har inte åtgärdats så nu har vi ingen värme i lägenheterna alls. Det har varit en lång höst och vinter med regnväder och kyla på nätterna. Vi medlemmar ska inte ha 18 grader inne i lägenheterna när det lägst tillåtna temperaturen är 20 grader.

Jag har tröttnat på att föreningen inte informerar medlemmarna om vad som har hänt. Jag undrar om det är fler medlemmar som önskar information om vad som händer i föreningen?

Förslag till beslut

Vi ska nog fordra lite mer information när det går så långt att vi inte får värme. Jag vore tacksam om fler medlemmar i Brf Porkala fodrar mer information ifrån föreningen så fort något är fel eller när något är på gång.

Det är så kallt i lägenheten så att det är svårt att leva, till och med sängkläderna är kalla. Köksgolvet används för förvaring av potatis, morötter och andra grönsaker. Vi kan få mögel i badrummen samt på väggar och golv. Styrelsen,

förvaltaren och fastighetsskötarna måste ha ett bättre samarbete och göra något åt kylan.

Styrelsens kommentar

På grund av Covid-19 kom arbetet med genomgångar av våra undercentraler igång först under augusti månad 2020.

När man har gått runt i området när det har varit kallt har många ventilationsfönster/balkongdörrar/entréer varit öppnad vilket tyder på att vissa även har haft för varmt i sina lägenheter.

Förhoppningen är att problemet löses med rätt injusterad ventilation i fastigheterna.

Föreningen har informerat medlemmarna om vilka aspekter som har påverkat inomhustemperaturen i lägenheterna i Porkalen nr 4 2020. Föreningen har alltid för avsikt att delge relevant information till föreningens medlemmar och det sker i första hand genom föreningens primära kommunikationskanaler: Porkalen och föreningens hemsida.

Styrelsens utlåtande

Styrelsen föreslår stämman att betrakta motionen besvarad genom att styrelsen låter företaget Etcon fortsätta med injustering av ventilationen.

Motion 2. Rökning

Motionär

Ebba Eriksson

Bakgrund

På baksidan av Sibeliusgången 56 vid porten in till källargången har det satts upp en behållare för cigarettfimpar. Detta har fått till följd att många står och röker bredvid denna behållare. Röken kommer rakt upp på balkongerna och in i lägenheten och det ger mig andningsbesvär och obehag. Jag måste lämna min lägenhet om folk röker precis bredvid huset. Röken kommer in via ventilationssystem vid fönstren. Vi som har balkonger ut mot fotbollsplanen kan inte vistas på våra balkonger utan obehag. Avsikten med behållare är ju att man ska slänga fimpar där, inte att man ska röka precis där.

Förslag till beslut

Att det sätts upp tydliga anvisningar om att man

inte bör röka under balkongerna/nära fönstren. Alternativt förslag till beslut: Att cigarettbehållaren tas bort från sin nuvarande plats.

Styrelsens kommentar

Styrelsen har beslutat om övergripande förändringar vad gäller antalet papperskorgar, samt placeringen av samtliga askkoppar och papperskorgar med syftet att motverka rökning intill husfasaden. Åtgärderna och dess syfte beskrivs i mer detalj i en artikel i det här numret av Porkalen.

Styrelsens utlåtande

Styrelsen föreslår stämman att betrakta motionen besvarad.

Motion 3. Elförbrukning

Motionär

Henrik G Sadath

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen behöver redovisa den totala elförbrukningen föreningen har för att på sikt kunna arbeta med att sänka den för att bli mer miljöanpassad

Det ligger i tiden att åtgärda svinnet på el där förbrukningen kanske inte behövs.

Förslag till beslut

Att stämman beslutar att styrelsen årligen vid respektive föreningsstämma redovisar elförbrukningen för året innan, samt informerar om vad som påverkat en upp eller nedgång (ex utetemperatur, reovering, investering.

Siffrorna ska ställas i förhållning till åtminstone de 5 senaste åren eller enligt förslag om längre från styrelsen.

Styrelsens kommentar

Styrelsen ser fler fördelar med att föra statistik över, samt redovisa föreningens årsförbrukning av el. Det bidrar till ökad vetskap hur föreningen kan göra besparingar på klimatet såväl som föreningens ekonomi.

Styrelsen kommer årligen, i samband med årsstämman att redovisa föreningens årsförbrukning av el, vatten och värme. I den mån det är

möjligt kommer styrelsen även att redovisa vad som föreligger eventuella upp- eller nedgångar av förbrukningen.

Styrelsens utlåtande

Styrelsen förslår stämman att betrakta motionen besvarad.

Motion 4. Affär Sibeliusgången

Motionär

Henrik G Sadath

Bakgrund

Brf Porkala har ett antal affärsinnehavare längs Sibeliusgången. En del av dem använder ytan utanför till sopförvaring som en permanent lösning.

Ur trygghetssynpunkt är det inte en lösning som är oss boende till gagn.

Förslag till beslut

Att stämman beslutar att ingen förvaring får ske av vare sig tomemballage, lastpallar eller annan förvaring utanför på gatan, vare sig av boende eller hyresgäster.

Det bör diskuteras en alternativ lösning som affärsinnehavare bör kunna anpassa sig efter. Annars sätter den en standard för boende och förbipasserande.

Styrelsens kommentar

Problemen motionären beskriver är förvisso påtagliga och kräver en lösning. Styrelsen uppskattar att situationen på detta sätt belysts ytterligare. Vi kan dock inte se att det ankommer på stämman att fatta beslut i frågan. Det aktuella beteendet har nämligen aldrig tillåtits och kan således inte bli föremål för samma reglering på nytt. När uppenbara regler överträds ska det lämpligen göras en felanmälan till förvaltaren. I detta fall har de aktuella affärsinnehavarna åsidosatt de regler som gäller för hur gatuområdet utanför affärslokalen får nyttjas, och då måste vi påpeka det.

Förvaltaren har planerat ett samtal med samtliga lokalhyresgäster där förvaring, avfall, skyltning m.m. kommer att behandlas. Problemen är således uppmärksammade och åtgärder initierade. Ett utkast till policy och riktlinjer för

affärsidkarnas skyltning har redan utarbetats, och vi planerar även ett förtydligt regelverk för förvaring av emballage, lastpallar etc.

Styrelsens utlåtande

Styrelsen föreslår stämman att betrakta motionen besvarad.

Motion 5. Cykelförråd avgift

Motionär

Henrik G Sadath

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen har nyligen genomgått en utrensning av övergivna cyklar i cykelförråden. Antalet platser har ökat i cykelrummen men fortsatt finns många obrukbara cyklar kvar.

Stockholm Stad har redogjort i sitt projekt "Utan egen bil" att ett bra cykelrum motiverar till att använda sin cykel, antingen genom att det erbjuds rymligt med plats, cykelverkstad eller platser för andra cykeltyper.

Idag kan det dock vara svårt att erbjuda den typen av investeringar utan att söka intäkt, speciellt för dem som inte avser använda cykelförråden.

Förslag till beslut

Att stämman beslutar att styrelsen gör om 3 cykelrum under 2022 av styrelsen vald hyresavgift (kvartal/år) som inkluderar en lättare serviceverkstad med luftpump, verktyg samt upphängningsanordning utöver yta för den egna cykeln.

Om projektet faller väl ut bör fler cykelrum kunna göras om enligt samma åtgärd.

Styrelsens kommentar

Styrelsen anser att det är viktigt att boende i föreningen tar hand om sina cyklar så att våra cykelrum inte fylls med skrotcyklar som inte används, och som därmed måste rensas med extrakostnader som följd. Styrelsen ser positivt på att vara med och öka servicegraden i tre cykelrum för att testa i mindre skala. Ifall testet faller väl ut kan samtliga cykelrum rustas upp enligt samma princip

Styrelsen anser däremot att föreningen bör erbjuda alla medlemmar gratis tillgång till cykelrum-

men. Dels för att alla medlemmar ska uppleva att de har möjlighet till en säker förvaring av sin cykel, dels för att undvika att cyklar förvaras på andra olämpliga ställen.

Styrelsens utlåtande

Mot bakgrund av ovan resonemang föreslår styrelsen att stämman ger styrelsen mandat att utforma en plan för hur man på bästa sätt rustar upp tre cykelrum för att höja servicegraden utan att avgiftsbelägga cykelrummen.

Motion 6. Eluttag i förråd

Motionär

Yury Dorofeev

Bakgrund

Vårt förråd på sutterängplan är ganska smutsigt trots att det finns tillgång till sopskyffel där. Ventilationen i förrådet fungerar dåligt vilket gör städning med hjälp av sopskyffel problematisk (det blir dammigt i luften väldigt fort). Jag tycker att det går mycket snabbare, är effektivare och hälsosammare att kunna dammsuga sitt förråd istället (med hjälp av sitt egna dammsugare). Problemet är att det saknas eluttag i förråd.

Förslag till beslut

Att stämman beslutar att föreningen ska installera ett eller två eluttag i varje förråd per trapphus.

Styrelsens kommentar

Styrelsen är mån om att tillhandahålla hälsosamma gemensamma utrymmen. Styrelsen kommer därför att utöka städningen och låta städfirman dammsuga förrådskorridorerna som ett första steg för en hälsosammare förrådsmiljö.

Styrelsens utlåtande

Styrelsen föreslår stämman att betrakta motionen besvarad.

Motion 7. Hållbarhetsplan 2030

Motionär

Henrik G Sadath

Bakgrund

Sverige har antagit en agenda för miljömål 2030.

HSB Stockholm jobbar aktivt med hållbarhetsmål och erbjuder seminarier, utbildning och rådgivning i hur bostadsrättsföreningar kan arbeta med sina hållbarhetsmål.

Många bostadsrättsföreningar/hyresgästföreningar saknar information för boende, nyinflyttade eller utomstående att läsa sig in i hur deras hållbarhetsmål ser ut fram till 2030.

Förslag till beslut

Att stämman beslutar att styrelsen, med eller utan HSB, skapar ett initiativ för ett miljöarbete och att påbörja en hållbarhetsplan sätts upp för föreningens miljömål för 2030.

Styrelsens kommentar

Styrelsen ställer sig positivt gentemot att utarbeta en hållbarhetsplan för föreningen. Genom en hållbarhetsplan kan föreningen utvecklas och därmed dess attraktionskraft öka. BRF Porkala ska vara en miljömedveten och hållbar förening där miljöarbetet dels ska genomföras som en integrerad del av föreningens verksamhet, dels genom fortlöpande information till medlemmar underlätta för en hållbar levande i föreningen.

Styrelsens utlåtande

Styrelsen föreslår att stämman bifaller motionen och att BRF Porkala därmed ska utarbeta en hållbarhetsplan 2030.

Motion 8. Lekplatser

Motionär

Henrik G Sadath

Bakgrund

Föreningen har idag 4 lekplatser som ägs och ansvaras av bostadsrättsföreningen. Det finns idag ingen skyltning som anger när de byggdes eller när de besiktades senast.

Alla lekplatser som drivs av en bostadsrättsförening ska följa standarder SS-EN 1176 samt SS-EN 1177 och besiktning ska utföras årligen "av en kompetent person".

Det bör också anges tydligt när besiktningen är genomförd på lekplatsen.

Förslag till beslut

Att stämman beslutar att styrelsen måste informera i lekplatsens närhet när besiktning är genomförd för den aktuella lekplatsen.

Styrelsens kommentar

Föreningens har upprättat en underhållsplan för föreningens lekplatser där det framgår att de ska besiktigas årligen utav BEAB. BEAB har i uppdrag att besiktiga alla föreningens lekplatser utifrån rådande lagar och regler och kommer vid nästkommande besiktning att säkerställa att regelrätt skyltning finns uppsatt i anslutning till lekplatserna.

Besiktningensprotokoll finns på att tillgå på föreningskontoret samt på föreningens hemsida.

Styrelsens utlåtande

Styrelsen föreslår stämman att betrakta motionen besvarad.

Motion 9. Utomhusstädningen i föreningen

Motionär

Agneta Ghourchion

Bakgrund

Det är extremt mycket skräp, stort och smått, som ligger ute bland buskarna, rabatterna, gångvägarna etc. i hela föreningens utemiljö. Jag känner faktiskt igen skräp som ligger kvar eller blåser omkring vecka efter veckan. Det företag som städar Porkalans utemiljö gör ett mycket dåligt och ofullständigt jobb.

Förslag till beslut

Att stämman beslutar att föreningen anlitar ett annat städbolag. För så här skräpig ska vi inte när föreningen betalar för en städtjänst. Det vore bra om styrelsen undersökte olika städfirmors anseende/rykte.

Styrelsens kommentar

Styrelsen uppmärksammade också mycket skräp på marken precis innan snön kom och framförde klagomål till entreprenören som därefter plockade upp det mesta efter att snön smälte bort. I början av april genomförde styrelsen vårens markkontroll och påtalade resterande brister som mestadels kunde hänföras till ciga-

rettfimpar. Ytterligare genomgång och åtgärder är i skrivande stund på gång.

Styrelsens utlåtande

Styrelsen föreslår stämman att betrakta motionen besvarad.

Motion 10. Omoderna soprum

Motionär

Henrik G Sadath

Bakgrund

Bostadsrättsförening Brf Porkala har sedan en lång tid tillbaka stora problem med källsortering i våra egna soprum. Förpackning 6, tidningsinsamling/FTI har haft samma mönster ute vid sina kärl där allt kastas oavsett storlek och material. Även artiklar som är miljöfarliga slängs felaktigt.

FTI har 2020 valt att ta bort sina kärl vid ICA Akalla!

Det är ytterst problematiskt att ingen bostadsrätts- eller hyresgästförening i området prioriterar miljöfrågor bättre. Speciellt i en tid där Sverige har satt en agenda för miljömål 2030.

Förslag till beslut

Att stämman beslutar att föreningen investerar i nya moderna soprum utrustade med tydligare skyltar samt informationstavlor om miljö och dess effekter av felaktig sortering. Även bättre avgränsningar för respektive avfall behövs. En tydlig avgränsning också för vad som är tillåtet.

Styrelsens kommentar

Den som läser vår föreningstidning, Porkalen, vet att föreningen uppmärksammat problemet och vidtagit en rad åtgärder. Vi är dock fullt medvetna om att mer både kan och måste göras. Emellertid gäller följande:

Att investera i nya soprum kräver nya lokaler. I dagsläget existerar inga lediga lokaler för detta ändamål. Möjligen kan lokaler frigöras i samband med åtgärd av Kasködeckat, men det projektet är relativt avlägset. Soprum i nya, fristående lokaler förutsätter dessutom att områdets detaljplan ändras, vilket innebär stora kostnader och kräver godkännande från kommunen.

Bättre avgränsningar för respektive avfall är i princip inte möjliga att åstadkomma så länge vår entreprenör för avfallshantering tillämpar nuvarande metoder och rutiner. Flertalet typer av avfall sorteras för närvarande i konventionella containrar av standardformat.

Skyltar och anslagstavlor som tydligare förklarar vilket avfall som får och inte får slängas i respektive container samt förklarar de miljömässiga effekterna av detta är däremot en rimlig åtgärd som skulle kunna innebära en väsentlig förbättring av situationen.

Styrelsens utlåtande

Med ovan sagda föreslår styrelsen stämman att under rådande förhållanden:

- avslå förslaget om att investera i nya soprum
- avslå förslaget om bättre avgränsningar för respektive avfall
- bifalla förslaget om tydligare skyltar och anslagstavlor

Motion 11. Vaktmästare

Motionär

Henrik G Sadath

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Brf Porkala är i behov av en vaktmästare som har kompetens att både på egen hand kan utföra och bedöma, av andra utförda tjänster inom städning, montering, gjutning, vvs, måleri, el, återvinning samt trädgårdsskötsel.

Idag är styrelsen samt föreningskontoret tvingade att kontrollera arbetet på egen hand vilket ställer krav på kvalifikation samt tid.

Kanske även kunna lämna en stående offert för boende att mot timpris kunna utföra arbeten av enklare karaktär där externa bolag annars nekar uppdraget.

Förslag till beslut

Att stämman beslutar att styrelsen kan anställa en vaktmästare, internt eller extern avräknad, som med kompetens båda själv kan utföra och bedöma av andra utförda tjänster inom städning, montering, gjutning, vvs, måleri, el, återvinning samt trädgårdsskötsel.

Styrelsens kommentar

Som motionären påpekar ställer kontroll av utförda arbeten krav på lämpliga kvalifikationer. Det är därför vi anlitar kompetenta förvaltare och ibland även specialkvalificerade besiktningmän. För nämnda verksamhetsområden och många därtill har föreningen avtal med stora, specialiserade entreprenörer. Städning, målning, vvs, återvinning, markskötsel etc. utförs alltså av entreprenörer med vilka föreningen tecknat långsiktiga avtal.

I praktiken är motionärens förslag redan tillfredsställt: "styrelsen kan anställa en vaktmästare". Men det finns anledningar till att så inte skett. Framför allt beror det på att styrelsen inte har någon roll i den operativa driften, där bl.a. anlitage av enskilda resurser ingår. Skulle däremot vår fastighetsskötare utnämna någon till vaktmästare eller anlita en extern vaktmästare har styrelsen inga invändningar mot det. Vi

kan dock konstatera att en vaktmästare oftast är mångsysslare och saknar mer omfattande kompetens i de områden som föreslagits. Men givetvis finns mycket dugliga vaktmästare. En del är t.ex. goda trädgårdsskötare och andra kan mycket om lokalvård.

Vad en "stående offert för boende" skulle vara är lite svårare att tolka. Det är ju den som aspirerar på att utföra ett uppdrag som lämnar offert. Ingen kan hindras från att göra det, men det måste då rimligen finnas ett identifierat behov och en väl specificerad uppdragsbeskrivning. Vi tror säkert att vi har medlemmar som skulle kunna utföra olika slag av uppdrag för föreningen, och det skulle i så fall vid behov kunna ske på uppdrag av vår fastighetsskötare eller förvaltare.

Styrelsens utlåtande

Styrelsen föreslår stämman att betrakta motionen besvarad.



ERBJUDANDE TILL DIG SOM BOR I BRF PORKALA

Kista Ju-Jutsuklubb har funnits i föreningens lokaler på Sibeliushöjden 40, sedan 30 år tillbaka. Klubben erbjuder träning för barn och vuxna.

Ju-Jutsu är en kampsport som kan tillämpas som självförsvar men även utövas som en sport. Träningen ger allsidig motion, där du tränar ditt fokus och din koordination. Kista Ju-Jutsuklubb erbjuder träning inom Ju-Jutsu Kai, som är den största Ju-Jutsustilen i Sverige. Klubben erbjuder kurser för barn och vuxna, från nybörjare till avancerad nivå.

Föreningslivet erbjuder en gemenskap, och träning stärker hälsan och välbefinnandet. För mer information om Kista Ju-Jutsuklubb besök dras hemsida: www.kistajjk.se.

För att använda erbjudandet kontakta Kista Ju-Jutsuklubb

Telefonnr: 070-718 59 47

Maila till kistajjk@gmail.com.

Klipp ut rabattkupongen (eller ta med Porkalen) och visa upp när du tecknar ditt medlemskap.



TILL DIG SOM BEHÖVER HJÄLP I HEMMET

Här kommer ett tips på två tjänster för dig som behöver hjälp med enklare tjänster i hemmet.

Fixit!

Fixit är ett företag inom Storholmen som hjälper medlemmar i bostadsrättsföreningar med saker som de inte vill, eller kan göra på egen hand. Exempel på tjänster om Fixit erbjuder:

- Montering av möbler
- Vägghäring
- Takmontering
- Bärhjälp vid flytt
- Slänger skräp
- Rensning av förråd

Kontakta Fixit på 08-520 252 00 eller via mail på fixit@dwoqdirect.se om du vill ta del av deras

tjänster.

Yepstr

Via Yepstr kan du få hjälp av ungdomar i ditt närområdet med att utföra enklare tjänster i hemmet. Via Yepsters app kan du söka på den tjänst som du vill ha utförd och få upp förslag på ungdomar som kan utföra tjänsten. Exempel på tjänster som du kan få hjälp med via Yepstr:

- Hundvakt
- Montering av möbler
- Städhjälp
- IT-support
- Hjälpa med att handla
- Läxhjälp

Ladda ned appen Yepstr om du vill ta del av deras tjänster.



FÖRENINGSKONTORET SÖKER UNGDOMAR SOM VILL ARBETA EXTRA

Är du den vi söker?

Föreningskontoret har haft hjälp av flera duktiga ungdomar med att dela ut Porkalen och andra utskick samt sätta upp information i trapphus. Nu söker vi ytterligare pålitliga ungdomar i åldern 15–18 år som kan hjälpa oss.

Om arbetet

Arbetet sker vid behov. Föreningskontoret skickar ut ett sms till samtliga ungdomar med en uppdragsbeskrivning och hur många som behövs. Den/de som svarar först får uppdraget.

Ersättning

Utdelning av Porkalen sker mot en fast ersättning om 1 200 kr per tillfälle och trapphusmeddelanden och andra utskick ersätts med 500 kr per tillfälle. Ersättningen fördelas jämt mellan dem som utför uppdraget.

Är du skolungdom?

Läs mer på Skatteverkets hemsida om vad som gäller dig som ungdom, t.ex. om du ska betala skatt och i så fall hur mycket. Föreningskontoret har en informationsfolder och blanketter för att hjälpa till att skicka till Skatteverket. .

Är du intresserad?

Om du är intresserad skickar du din ansökan till info@porkala.net. I rubrikfältet på ditt e-postmeddelande skriver du "Intresseanmälan: Utdelning av Porkalen".

Din intresseanmälan ska innehålla följande:

- För- och efternamn
- Ålder
- Telefonnummer
- Bostadsadress och lägenhetsnummer (står på karmen på din ytterdörr)
- Motivering av varför just du ska få jobbet.

Sista ansökningsdag: 30 juni

Föreningskontoret kommer att kontakta dig för besked och eventuell intervju.

EN RENARE FÖRENING

Föreningen har mottagit ett flertal klagomål på att det ligger mycket skräp på marken. Det har dessutom inkommit synpunkter på askkopparna, som är placerade på fasaden vid entréerna. Placeringen har inneburit att boende och besökare röker vid entréerna och att lukten sprider sig in genom porten samt in till lägenheter genom öppna fönster eller balkongdörrar.

Styrelsen och föreningskontoret ser allvarligt på problemen med nedskräpning och lukt från rök som tar sig in i trapphus och lägenheter. Det orsakar en otrevlig miljö, samtidigt som det är skadligt för hälsan. Dessutom leder det till ökad risk för skadedjur och ökade kostnader för städning.

Nedskräpning påverkar således föreningens ekonomi och begränsar därmed utrymmet för underhåll och försäljningspriserna på våra lägenheter. Därför är det av allas intresse att värna om ren och välvårdad förening.

Nya papperskorgar med integrerad askkopp

Styrelsen har beslutat att ta bort askkopparna som är placerade på fasaderna samt köpa nya papperskorgar med integrerad askkopp. Papperskorgarna kommer att bli färre till antalet och placeras ut strategiskt där de gör mest nytta och förhindrar rökning vid entréerna.

Varför färre papperskorgar?

Det kan låta som en märklig åtgärd att minska antalet papperskorgar när det har inkommit klagomål på att det ligger mycket skräp på marken. Paradoxalt nog har det dock visat sig att färre papperskorgar leder till mindre nedskräpning. Rinkeby-Kista Stadsdelsförvaltning är ett exempel på en förvaltning som testat den åtgärden. Antalet papperskorgar har minskat i hela stadsdelsområdet, och sedan dess har även nedskräpningen minskat. Nu minskar alltså även Brf Porkala antalet papperskorgar, i tro och förhoppningen om en renare utemiljö.

Vad kan du göra för att hjälpa till med att hålla rent?

Styrelsen och föreningskontoret vidtar en rad åtgärder för att motverka nedskräpning, men föreningen behöver även din hjälp med att hålla rent. Det här kan du göra för att hjälpa till:

- Släng skräp och fimpar i de nya papperskorgarna med integrerad askkopp (installeras inom kort). Om det ligger skräp på marken så tenderar det att leda till att fler skräpar ned. Det är därför extra viktigt att ta sitt ansvar och slänga sitt skräp i papperskorgen så att man inte bidrar till ökad nedskräpning.
- Hushållssopor ska slängas i sopnedkastet i trapphusen, inte i papperskorgarna på gården. Om hushållssopor slängs i papperskorgarna på gården blir de snabbt överfulla, vilket leder till att skräpet hamnar på marken i stället.
- Använd föreningens miljörum för källsortering.
- Rök inte intill fasaderna på husen.



Papperskorg i preliminärt utförande. Askkopp tillkommer.



GLAD SOMMAR

ÖNSKAR STYRELSEN OCH
FÖRENINGSKONTORET