

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 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 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.

Ke SQ H
Olo Krs H J

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

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

På ordinarie föreningsstämma avgick Inger Andersson som ordinarie ledamot.

Revisorer

Ordinarie	Maria Johansson	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 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 names like "Karl" and "S.M." and some illegible scribbles.

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.

192
K95
7

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016	2015
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/m² vilket justerats då årsavgifterna uppgår till 720 kr delat på bostadsrättsytan 58 062,2 m².

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
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
Belopp vid årets utgång	24 512 078	41 253 037	55 471 613	-38 793 734	5 266 050

gy
Går
ha
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
	-33 527 685

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

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.

99. 14
A. 24
Ka K.B. 3

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		47 225 655	47 299 940
Övriga rörelseintäkter		453 088	344 490
Summa rörelseintäkter		47 678 743	47 644 430
Rörelsekostnader			
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
Summa rörelsekostnader		-41 575 738	-81 197 930
Rörelseresultat		6 103 005	-33 553 500
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		155 481	1 480
Räntekostnader och liknande resultatposter		-992 436	-602 618
Summa finansiella poster		-836 955	-601 138
Resultat efter finansiella poster		5 266 050	-34 154 638
Resultat före skatt		5 266 050	-34 154 638
Årets resultat		5 266 050	-34 154 638

Ka
S.Y.
K.P. 7

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<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
Summa materiella anläggningstillgångar		198 572 847	146 450 580
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		198 573 347	146 451 080
Omsättningstillgångar			
<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
Summa kortfristiga fordringar		14 626 459	15 621 418
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		128 456	113 365
Summa kassa och bank		128 456	113 365
Summa omsättningstillgångar		14 754 915	15 734 783
SUMMA TILLGÅNGAR		213 328 262	162 185 863

Ker 901 10
BA
Ker 7

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		65 765 115	64 175 115
Yttre reparationsfond		55 471 613	43 856 613
Summa bundet eget kapital		121 236 728	108 031 728
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-38 793 735	-32 584 873
Årets resultat		5 266 050	-34 154 638
Summa ansamlad förlust		-33 527 685	-66 739 511
Summa eget kapital		87 709 043	41 292 217
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13, 14	112 400 229	104 417 877
Övriga skulder		17 300	17 300
Summa långfristiga skulder		112 417 529	104 435 177
Kortfristiga skulder			
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
Summa kortfristiga skulder		13 201 690	16 458 469
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		213 328 262	162 185 863

1922 9/20 14
L KOB 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, rördragningskanaler	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.

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials like 'KAB' and 'Z'.

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
Vidarefakturerering externt momspliktigt	4 750	0
Vidarefakturerering externt ej momspliktigt	51 940	1 720
Övriga ej skattepliktiga intäkter	0	83 554
	47 678 743	47 644 430

Not 3 Underhållskostnader

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

Ka Gy. B4
K-B 3

Not 4 Driftkostnader

	2019	2018
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
	25 960 040	27 608 268

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2019	2018
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
	3 305 158	1 750 629

Ka Sg
Sg Kp 3

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
	1 330 347	1 411 364

*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
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	271 500 194	220 589 125
Ingående avskrivningar	-74 347 847	-69 848 564
Årets avskrivningar	-5 122 511	-4 499 283
Utgående ackumulerade avskrivningar	-79 470 358	-74 347 847
Utgående redovisat värde	192 029 836	146 241 278
Taxeringsvärden byggnader	488 457 000	322 943 000
Taxeringsvärden mark	155 338 000	106 458 000
	643 795 000	429 401 000

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

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

1000 990 10
09 KB 7

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

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

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

Not 10 Aktier och andelar, långfristiga innehav

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

Not 11 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
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
	12 459 186	14 062 695

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

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

Ke Gy #
de KB #
7

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
			114 351 205	106 268 845
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
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	132 590 000	132 590 000
	132 590 000	132 590 000

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
	70 955	238 805

KE 94 M
KS 7

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
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
	5 889 734	8 508 948

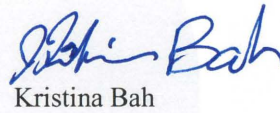
Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Se separat bilaga.

KS Gy
KB
7

Kista 2020-06-02


Göran Lindgren


Kristina Bah


Bela Johansson


Fatemeh Järlström


Kazem Norouzian


Erik Hickman

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 5 juni 2020

Martin Boström
Revisor





Maria Johansson
Auktoriserad revisor
Grant Thornton Sweden AB

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets 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 avierna. 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, då föreningen inte kan ta ut extra avgifter från medlemmarna. Vi rekommenderades således att inte genomföra delfinansieringen av stambytet på nämnda 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 förfrågningsunderlaget 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.

Alternativet att skjuta upp stambytet tills vi vet mer om den fortsatta coronautvecklingen har diskuterats. Styrelsen är förvisso medveten om att en klar majoritet röstat för ett stambyte och att många säkert är angelägna om att det sker utan dröjsmål. Men det är också många som inte alls samtycker till stambytet eller endast accepterar det motvilligt den dagen det sker.

Stambytet var planerat att genomföras etappvis under 4,5 till 5 år. Därför har möjligheten antytts att vid en framflyttad start genomföra projektet med två entreprenörer eller låta en och samma entreprenör arbeta från två håll, vilket skulle kunna reducera projekttiden och innebära att vi kommer i mål lika snabbt som vid en projekttid på 5 år.

Det finns absolut en risk för att stambytet till följd av förseningar och avvikelser i projektering och genomförande kommer att drabbas av fördröjningar. Vi bedömer idag sannolikheten för det som medelhög, och vi vidtar de åtgärder vi kan för att i möjligaste mån reducera risken.

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 Kasködäcket och överväger att lämna uthyrningen 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 betonglådor 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 tillgodoses. Frågan belystes grundligt under konferensen i november och har under våren varit föremål för återkommande diskussioner i styrelsen.

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 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 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

