



**UNDERSTENSHÖJDEN**

## **Förvaltningsberättelse**

**2013-05-01 - 2014-04-30**



## BRF UNDERSTENSHÖJDEN

### ***Förvaltningsberättelse för perioden 2013-05-01 - 2014-04-30***

***HSB: s Bostadsrättsförening Understenshöjden,  
organisationsnummer 716405-6710, avger härmed följande  
förvaltningsberättelse för räkenskapsåret 2013-05-01 - 2014-04-30***

Föreningen bildades 1992-03-13 och registrerades 1993-05-05. Föreningen innehar tomträtt till, samt äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten Termometern 3 i Björkhagen.

Föreningens ekonomiska plan registrerades av Patent- och registreringsverket 1994-10-28.

#### **Lägenheter**

Föreningens samtliga 44 lägenheter är upplåtna som bostadsrätter. Under denna period har en överlåtelse skett av två lägenheter nr 11 och 40.

#### **Medlemmar**

Föreningen hade vid verksamhetsårets utgång 77 medlemmar.

#### **Styrelsen**

Styrelsens sammansättning sedan föregående ordinarie stämma 2013-10-23 har varit följande:

Ordförande	Mathias Edstedt (vald 2013 på 2 år)
Sekreterare	Marie Ek (vald 2013 på 2 år)
Ord. ledamöter	Hans Larsson, vice ordförande (vald 2012 på 2 år)
	Ylva Sandström, ansvarig för studieverksamheten (vald 2012 på 2 år)
	Robert Nilsson (vald 2013 på 2 år)
	Ragnvi Josefsson (vald 2012 på 2 år)
	Kerstin Malm (vald 2012 på 2 år)
	Karin Jansson (vald 2013 på 2 år)
	Mikael Kronsjö (utsedd av HSB)
Suppleanter	Siv Ericsson (vald 2013 på 1 år)
	Mikael Svenske (utsedd av HSB)

I tur att avgå vid kommande ordinarie stämma är ordinarie ledamöterna Hans Larsson, Ylva Sandström, Kerstin Malm och Ragnvi Josefsson. Dessutom suppleanten Siv Ericsson.

#### **Möten m m**

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda möten. Föreningen har haft en ordinarie stämma 2013-10-23 och ett medlemmöte 2013-12-19.

**Firmatecknare**

Mathias Edstedt, Hans Larsson, Ylva Sandström och Kerstin Malm.

**Ekonomisk sakkunnig**

Till styrelsen adjungerad ekonomisk sakkunnig Olle Sundberg.

**Revisorer**

Valda av föreningen har varit Eleonora Allgurin (ordinarie) och Bill (William) Ericsson (suppleant).

**Valberedning**

Göran Karreskog, sammankallande, Nynja Liljeström-Ohlin, Ingemar Wetterholm, Anna Skagerberg och Gudrun Ryman.

**Distriktsombud**

Föreningens ordinarie ombud till HSB Stockholms distrikt 7 har varit Ragnvi Josefsson och Ylva Sandström och suppleanterna Siv Ericsson och Nils Söderlund.

***Föreningens arbetsgrupper*****Avfallsgruppen**

Matilda Ekström-Sundberg, Helena Karreskog och Birgitta Schultz  
Urinsepareringen: Nils Söderlund  
Återanvändningsrummet: Göran Karreskog

**Bygggruppen**

Andreas Heymowski, Daniel Snidare och Robert Nilsson.

**Energi-/Panngruppen**

Björn Andersen, Nils Brenning, Mathias Edstedt, Hans Larsson, Ulf Rasmusson, Nils Söderlund och Mats Åberg.

**Gårdshusgruppen**

Köksansvarig - Kari Larsen  
Husvärdar - Johanna Nilsson, samordnare, Ingrid Andersson, Siv Johansson, Nynja Liljeström-Ohlin, Maria Serenius och Gudrun Ryman.

**Lekmiljögruppen**

Eleonora Allgurin, Åsa Modeus, Linda-Ida Joelsson och Frida Fallan.

**Markgruppen**

Nils-Erik Bengtsson, Roger Isacsson, Elisabeth Brenning, Marie Åslund, Mats Godée, L-O Jonsson, Daniel Snidare och Ragnvi Josefsson.

**Snöröjargruppen:**

Mauricio Gonzalez, Mats Åberg och Joel Söderlund.

**Solfångargruppen**

Staffan Schultz, Jan Ohlin, Gunnar Nihlén och Mats Åberg.

## **Övriga ansvarsuppdrag**

**Adresslistor:** Maria Heymowska

**Arbetshelger:** Ylva Sandström, Maria Hagberg och Janne Smith

**Arbetsledning ogräsrensning:** Gudrun Ryman

**Brandvarnare och brandsläckare:** Stellan Stigsson

**Ekonomi:** Olle Sundberg – budget, bokslut och debiteringar

**Garage:** Johan Fallan

**Gräsklippare/Röjsåg:** Mauricio Gonzalez

**Information/webben:** Helen Ohlsson

**Jourärenden:** L-O Jonsson

**Kranar och packningar:** Mats Godée

**Motorsåg:** L-O Jonsson

**Nycklar:** Johan Fallan

**Oljning av golv i gårdshuset:** Mats Åberg

**Slätterbalk:** Nils-Erik Bengtsson

**Snickeri och traktorförråd:** Ove Hettman

**Tvättstugan:** Mauricio Gonzalez

**Underhållsplan:** Daniel Snidare

**Ytterbelysningen inkl Gårdshuset:** Mats Åberg

**Ångtvättmaskin:** Siv Johansson

### **Husgruppsansvariga:**

Björklunden – Jonas Joelsson

Dammen – Johan Fallan

Gården – Gudrun Ryman

Odlingen – Björn och Alice Andersen

Tallhöjden – Eivor Wetterholm

## **Skriftliga avtal och muntliga överenskommelser som föreningen har med utomstående:**

BESO ELEKTRISKA AB:	El-problem eller nyinstallationer
Bostadsinkasso:	Inkasso för hyresskulder Kontaktperson, Victoria Sundberg
Com Hem:	TV (inklusive service) Kontaktperson, Marianne Upphagen och Inger Legemark
Fortum:	Fjärrvärme och elnät Kundservicechef, Elisabeth Jansson
Fredells byggvaruhus:	Några utsedda kan handla mot faktura
FSD Internet:	Hemsidor
Geomatic styr:	Pannan/värmesystemet
HSB Stockholm:	Ekonomisk förvaltning Handläggare, Svetlana Beliaeva
HSB Mark och Trädgård:	Vägar, mark och träd Kontaktpersoner, Annika Ritzman
K. Reutland VVS:	VVS
Länsförsäkringar:	Fastighetsförsäkring och fordonsförsäkring Kontaktperson, Willy Sviden
Neova:	Pelletsleverantör
Nilssons el & kylservice:	Frys och kyl i Gårdshuset
Ragnsells:	Avfallshanteringen Kontaktperson, Dan Eklöf
Rena avlopp:	Avloppsrensning
Safe team:	Licensansvarig, Robert Börjesson
HSB Fastighetsservice:	Jourservice
Stockholms låsservice:	Våra nycklar
Teem Combustion Group:	Pannservice
Telia:	Fiberanslutning, bredband, TV och telefoni
Vattenfall:	Elleverans 100 % vindkraft

## **Insatser som genomförts och beslut som fattats under året (2013-05-01 till 2014-04-30):**

- Två arbetshelger har genomförts, en på hösten och en på våren. Då har också föreningen haft vårfest respektive kräftskiva.
- Styrelsen har träffat de flesta arbetsgrupper under året.
- 8 mkr av lånen har fått ny räntekonstruktion (rörlig ränta baserad på Stibor med påslag samt 3-månaders bindningstid) från tidigare rörlig ränta.
- Amortering av föreningens lån med 0,7 mkr.
- Genomgång av träd och växtlighet runt Dammen.
- Gallring av träd och buskar i Damman och vissa kvarvarande i Björklunden.
- Grusning av gångvägen genom ekostråket (utfördes och betalades av Stockholms stad)
- Avloppsspölning gjordes i alla ledningar i samtliga hus och dessutom spolades stamledningen för urin ned till urintanken vid Gårdshuset.
- Rensning av alla tak och hängrännor samt tätning av ventilationshuvar gjordes på alla hus.
- Nytt tomträttsavtal har tecknats.
- Nytt avtal om akuta serviceåtgärder har tecknats med HSB.
- Förnyelseplantering av björkar i Björklunden.
- Inspektion av våtutrymmen för att minska risken för vattenskador.

**Följande åtgärder har skett som planerat underhåll:**

- Inga åtgärder det senaste året.

**Följande åtgärder har skett som investering:**

- Inköp av traktor för 262 500 kr samt försäljning av den gamla traktorn för 45000 kr.

**Insatser som planeras att göras från 2014-05-01:**

- Vi kommer att gå vidare i energifrågan och göra några testinstallationer av fyra nya acktankar/värmeväxlare.
- Arbeta med ljus och ljudfrågor kopplade till utbyggnaden av IP.
- Byta rökgasfläkt på pannan för att minska ljudet från pannan.
- Genomgång av träd och växtlighet i Odlingen.
- Installation av två spolbrunnar på stamledningen för urin (anmärkning från den spolning som gjordes i vintras).
- Byggande av bastu (självbyggeri).
- Mätning med värmekamera för att hitta värmeläckage från husen.
- Förnyelse av lekplatser.

**Resultatdisposition**

Förslaget till avsättning till underhållsfonden enligt nedan följer av underhållsplanen och årets budget.

År	2013/14
Dispositionsfond (balanserat resultat)	965 858
Årets resultat	448 504
<b>Summa</b>	<b>1 414 362</b>
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Uttag ur fond för yttre underhåll	0
Avsättning till fond för yttre underhåll	480 000
Dispositionsfond (balanserat resultat)	934 362
<b>Summa</b>	<b>1 414 362</b>

*Uttag ur fonden för yttre underhåll motsvaras av årets kostnader för planerat underhåll.*

Mathias Edstedt, ordförande