



**UNDERSTENSHÖJDEN**

## **Förvaltningsberättelse**

**2015-05-01 - 2016-04-30**



## BRF UNDERSTENSHÖJDEN

### *Förvaltningsberättelse för perioden 2015-05-01 - 2016-04-30*

**HSB: s Bostadsrättsförening Understenshöjden,  
organisationsnummer 716405-6710, avger härmed följande  
förvaltningsberättelse för räkenskapsåret 2015-05-01 - 2016-04-30**

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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.

#### **Styrelsen**

Styrelsens sammansättning sedan föregående ordinarie stämma 2015-10-22 har varit följande:

Ordförande	Mathias Edstedt (vald 2015 på 2 år)
Sekreterare	Jon Persson (vald 2015 på 1 år)
Vice ordförande	Siv Ericsson, även ansvarig för studieverksamheten (vald 2014 på 2 år)
Ord. ledamöter	Roger Isacson (vald 2015 på 2 år) Karin Jansson (vald 2015 på 2 år) Robert Nilsson (vald 2015 på 2 år) Kerstin Malm (vald 2014 på 2 år) Mikael Kronsjö (utsedd av HSB)
Suppleanter	Jamal Alassaad (vald 2015 på 1 år) Stephan Serenius (vald 2015 på 1 år)

I tur att avgå vid kommande ordinarie stämma är ordinarie ledamöterna Jon Persson, Siv Ericsson och Kerstin Malm. Dessutom suppleanterna Jamal Alassaad och Stephan Serenius.

#### **Möten m m**

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda möten. Föreningen har haft en ordinarie stämma 2014-10-22 och ett medlemsmöte 2015-02-25.

**Firmatecknare**

Mathias Edstedt, Siv Ericsson, Karin Jansson och Kerstin Malm.

**Ekonomisk sakkunnig**

Till styrelsen adjungerad ekonomisk sakkunnig Olle Sundberg.

**Revisorer**

Valda av föreningen har varit Mats Godée (ordinarie) och Inger Björk (suppleant).

**Valberedning**

Göran Karreskog, sammankallande, L-O Jonsson, Ingemar Wetterholm, Anna Skagerberg och Gudrun Ryman.

**Distriktsombud**

Föreningens ordinarie ombud till HSB Stockholms distrikt 7 Ylva Sandström och Nils Söderlund och suppleanterna Siv Ericsson och Nynja Liljeström-Ohlin.

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

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

**Bygggruppen**

Andreas Heymowski, Daniel Snidare (t o m februari 2016) och Robert Nilsson.

**Energi-/Panngruppen**

Björn Andersen, Nils Brenning, Mathias Edstedt, Ulf Rasmusson, Nils Söderlund, Mats Åberg, Joakim Grundwall, Johan Pejler och Ryszard Breydas.

**Gårdshusgruppen**

Köksansvarig - Kari Larsen  
Husvärdar - Maria Serenius, samordnare, Amparo Ismodes, Siv Johansson, Björn Johansson, Nynja Liljeström-Ohlin, Lisa Gotte och Gudrun Ryman.  
Fixare - Ove Hettman

**Lekmiljögruppen**

Eleonora Allgurin (t o m februari 2016), Linda-Ida Joelsson och Frida Fallan.

**Markgruppen**

Mats Godée, Roger Isacson, Ragnvi Josefsson, Ylva Sandström och Daniel Snidare (t o m februari 2016) samt för särskilda insatser L-O Jonsson, Maria Hagberg, Marie Åslund, Johan Fallan, Gunnar Nihlén och Mauricio Gonzalez.

**Snöröjargruppen:**

Mauricio Gonzalez, Janne Smith, Torsten Elfhag och Joel Söderlund.

**Solfångargruppen**

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

**Övriga ansvarsuppdrag:**

**Adresslistor:** Maria Heymowska

**Arbetshelger:** Ylva Sandström

**Arbetsledning ogräsrensning:** Gudrun Ryman

**Brandvarnare och brandsläckare:** Torsten Elfhag

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

**Garage:** Johan Fallan

**Gräsklippare/Röjsåg:** Mauricio Gonzalez

**Information/webben:** Helen Ohlsson

**Jourärenden:** Gunnar Nihlén och Stellan Hamrin (t o m juni 2016)

**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

**Tvättstugans maskiner:** Mauricio Gonzalez

**Underhållsplan:** Byggruppen

**Ytterbelysningen inkl Gårdshuset:** Mats Åberg

**Ångtvättmaskin:** Siv Johansson

**Husgruppsansvariga:**

Björklunden – Jonas Joelsson

Dammen – Johan Pejler

Gården – Gudrun Ryman

Odlingen – Björn och Alice Andersen

Tallhöjden – Eivor Wetterholm

**Acktansansvariga:**

Björklunden – L-O Jonsson och Nisse Brenning

Dammen – Ryszard Breymas

Gården – Robban Nilsson

Odlingen – Jan Ohlin

Tallhöjden – Ulf Rasmusson

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

BESO ELEKTRISKA AB:	El-problem eller nyinstallationer
Fortum:	Fjärrvärme och elnät
Fredells byggvaruhus:	Några utsedda kan handla mot faktura
FSD Internet:	Hemsida
Geomatic Styr AB:	Pannan/värmesystemet
HSB Stockholm:	Ekonomisk förvaltning Handläggare, Svetlana Beliaeva
HSB Mark och Trädgård:	Vägar, mark och träd Kontaktpersoner, Annika Ritzman
HSB Fastighetservice:	Jourservice
K. Reutland VVS:	VVS, Kenneth Reutland
Länsförsäkringar:	Fastighetsförsäkring och fordonsförsäkring Kontaktperson, Willy Sviden
Agroenergi	Pelletsleverantör
Nilssons el & kylservice:	Frys och kyl i Gårdshuset
Ragnsells:	Avfallshanteringen Kontaktperson, Dan Eklöf
Rena avlopp:	Avloppsrensning
Safe team:	Våra nycklar
Teem Combustion Group:	Pannservice
Telia:	Fiberanslutning, bredband, TV och telefoni
Vattenfall:	Elleverans 100 % vindkraft

## **Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

### **Insatser som genomförts och beslut som fattats under året (2015-05-01 till 2016-04-30):**

- Föreningen firade 20 år genom en fest i augusti
- Två arbetshelger har genomförts, en på hösten och en på våren. I samband med vårhelgen hade föreningen också vårfest.
- Styrelsen har träffat de flesta arbetsgrupper under året.
- 12,4 mkr av lånen har fått ny räntekonstruktion med fast ränta från tidigare rörlig ränta.
- Amortering av föreningens lån med 0,8 mkr.
- Fortsatt gallring av träd och buskar i Odlingen.
- Bullerplanket mot IP har monterats av kommunen för att minimera störningar. Innan montaget bildade föreningen en särskild arbetsgrupp och föreningen hade ett flertal kontakter med kommunen under året.
- Kommunen har genomfört grusning av gångvägen längs ekostråket.
- Byte av rökgasfläkt på pellets pannan.
- Förnyelseplantering i Björklunden och Odlingen.
- Utredning om energisystemet och diskussion i föreningen på två medlemsmöten (februari 2016 och maj 2016) och i husgrupperna (en andra rapport har levererats av Sweco).
- Startat ett projekt om utveckling av bebyggelse i området (Understenshöjden 2.0). Bland annat har en arbetsgrupp bildad och ett antal mötet har skett.

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

- Inga åtgärder det senaste året.

**Följande åtgärder har skett som investering:**

- Inga investeringar.

**Insatser som planeras att göras från 2016-05-01:**

- Fortsatt utredning av energisystemet för att kunna besluta om åtgärder hösten 2016 för installation våren 2017.
- Tätningar av bristfälliga kakelfogar i badrum.
- Genomgång av träd och växtlighet i Tallhöjden.
- Installation av sandficka för snöröjarna.
- Reparation av entrétrappor till lägenheter på övervåningar.
- Översyn av markanvändningen runt garagen.
- Byte av frånluftfläktar och rengöring av ventilationskanaler.

**Medlemsinformation**

Under denna period har överlåtelse skett av en lägenhet nr 31. Föreningen hade vid verksamhetsårets utgång 80 medlemmar.

**Flerårsöversikt**

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, tkr	4 345	4 370	4 479	4 452
Resultat efter finansiella poster, tkr	567	482	449	204
Soliditet, %	35	33	31	30

**Resultatdisposition**

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

År	2014/15
Dispositionsfond (balanserat resultat)	936 430
Årets resultat	567 112
<b>Summa</b>	<b>1 503 542</b>
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Uttag ur fond för yttre underhåll	0
Avsättning till fond för yttre underhåll	480 000
Dispositionsfond (balanserat resultat)	1 023 542
<b>Summa</b>	<b>1 503 542</b>

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