



UNDERSTENSHÖJDEN

Förvaltningsberättelse

2014-05-01 - 2015-04-30

Att bo i en Bostadsrättsförening - vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (= månadsavgiften, ”hyran” gånger 12) täcker föreningens lån, driftskostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt ”äger” du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en ”i tiden obegränsad nyttjanderätt” till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen – genom HSB-ledamoten – har hela HSB Stockholms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.



KALLELSE

TILL FÖRENINGSSTÄMMA 2015
I Gårdshuset torsdag den 22 oktober kl 19.00

Dagordning

1. val av stämмоordförande
2. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
3. godkännande av röstlängden
4. fastställande av dagordning
5. val av 2 personer att jämte stämмоordförande justera protokollet samt val av rösträknare
6. fråga om kallelse behörigen skett
7. styrelsens årsredovisning
8. revisorernas berättelse
9. beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
10. beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
11. beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
12. fråga om arvoden för styrelseledamöter och revisorer för mandatperioden till nästa ordinarie stämma samt principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelseledamöter
13. val av styrelseledamöter och suppleanter
 - val av ordinarie ledamöter för 2 år
 - val av suppleanter för 1 år
 - anmälan av styrelseledamot och suppleant utsedda av HSB Stockholm
14. val av revisor och revisorsuppleant
15. val av valberedning
16. val av 2 distriktsombud och 2 ersättare till HSB Stockholms distrikt 7
17. övriga i kallelsen anmälda ärenden
 1. Understenshöjden 2.0 - motion
 2. Eventuell nyproduktion - motion

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar fler medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans bara en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sin förpliktelse mot föreningen. Annan medlem än juridisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlemmens maka/make/sambo, eller annan medlem, får vara ombud. Ombud får bara företräda en medlem, samt ska förevisa skriftligt dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem får vid föreningsstämman medföra högst ett biträde. Endast make/maka/sambo eller annan medlem får vara biträde.

VÄLKOMNA TILL ÅRETS STÄMMA!

Styrelsen



BRF UNDERSTENSHÖJDEN

Förvaltningsberättelse för perioden 2014-05-01 - 2015-04-30

**HSB: s Bostadsrättsförening Understenshöjden,
organisationsnummer 716405-6710, avger härmed följande
förvaltningsberättelse för räkenskapsåret 2014-05-01 - 2015-04-30**

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.

Föreningens samtliga 44 lägenheter är upplåtna som bostadsrätter.

Styrelsen

Styrelsens sammansättning sedan föregående ordinarie stämma 2014-10-15 har varit följande:

Ordförande	Mathias Edstedt (vald 2013 på 2 år)
Sekreterare t o m 25/3	Marie Ek (avgick ur styrelsen 2015-04-15)
Sekreterare fr o m 15/4	Siv Ericsson, även ansvarig för studieverksamheten (vald 2014 på 2 år)
Ord. ledamöter	Hans Larsson, vice ordförande (vald 2014 på 2 år) Robert Nilsson (vald 2013 på 2 år) Kerstin Malm (vald 2014 på 2 år) Karin Jansson (vald 2013 på 2 år) Mikael Kronsjö (utsedd av HSB)
Suppleanter	Jamal Alassaad (vald 2014 på 1 år)

I tur att avgå vid kommande ordinarie stämma är ordinarie ledamöterna Mathias Edstedt, Robert Nilsson och Karin Jansson. Dessutom suppleanten Jamal Alassaad.

Möten m m

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda möten. Föreningen har haft en ordinarie stämma 2014-10-15 och ett medlemsmöte 2015-02-18. 07

Firmatecknare

Mathias Edstedt, Hans Larsson, Karin Jansson och Kerstin Malm.

Ekonomisk sakkunnig

Till styrelsen adjungerad ekonomisk sakkunnig Olle Sundberg.

Revisorer

Valda av föreningen har varit Eleonora Allgurin (ordinarie) och Jenny Pejler (suppleant).

Valberedning

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

Distriktsombud

Föreningens ordinarie ombud till HSB Stockholms distrikt 7 har varit 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 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, Amparo Ismodes, Siv Johansson, Björn Johansson, Nynja Liljeström-Ohlin, Maria Serenius och Gudrun Ryman.

Fixare - Ove Hettman

Lekmiljögruppen

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

Markgruppen

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

Snöröjargruppen:

Mauricio Gonzalez och Joel Söderlund.

Solfångargruppen

Staffan Schultz, Jan Ohlin, Gunnar Nihlén och Mats Åberg. 02

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 2015-05-01:

- Fortsatt utredning av energisystemet (en kompletterande konsultstudie).
- Tätningar av bristfälliga kakelfogar i badrum.
- Arbeta med ljus och ljudfrågor kopplade till utbyggnaden av IP.
- Genomgång av träd och växtlighet i Tallhöjden.
- Slutförande av bastubygget (självbyggeri).
- Installation av sandficka för snöröjarna.
- Översyn av markanvändningen runt garagen.

Medlemsinformation

Under denna period har en överlåtelse skett av två lägenheter nr 18 och 35. Föreningen hade vid verksamhetsårets utgång 80 medlemmar.

Flerårsöversikt

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning, tkr	4370	4479	4452	4286
Resultat efter finansiella poster, tkr	482	449	204	-68
Soliditet, %	33,42	31,25	29,78	28,59

Resultatdisposition

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

År	2014/15
Dispositionsfond (balanserat resultat)	934 361
Årets resultat	482 069
Summa	1 416 430
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Uttag ur fond för yttre underhåll	0
Avsättning till fond för yttre underhåll	480 000
Dispositionsfond (balanserat resultat)	936 430
Summa	1 416 430

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

