



UNDERSTENSHÖJDEN

Förvaltningsberättelse

2016-05-01 - 2017-04-30



BRF UNDERSTENSHÖJDEN

Förvaltningsberättelse för perioden 2016-05-01 - 2017-04-30

***HSB: s Bostadsrättsförening Understenshöjden,
organisationsnummer 716405-6710, avger härmed följande
förvaltningsberättelse för räkenskapsåret 2016-05-01 - 2017-04-30***

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.

Föreningens styrning

Styrelsen

Styrelsens sammansättning sedan föregående ordinarie stämma 2016-10-27 är:

Ordförande	Mathias Edstedt (vald 2015 på 2 år)
Sekreterare	
Ord. ledamöter	Siv Ericsson, vice ordförande, även ansvarig för studieverksamheten (vald 2016 på 2 år)
Ord. ledamöter	Robert Nilsson (vald 2015 på 2 år) Kerstin Malm (vald 2016 på 2 år) Karin Jansson (vald 2015 på 2 år) Viktoria Nielsen (utsedd av HSB) Roger Isacson (vald 2015 på 2 år) Stephan Serenius (vald 2016 på 2 år)
Suppleanter	Jamal Alassaad (vald 2016 på 1 år) Göran Karreskog (vald 2016 på 1 år)

I tur att avgå vid kommande ordinarie stämma är ordinarie ledamöterna Mathias Edstedt, Robert Nilsson, Karin Jansson och Roger Isacson. Dessutom suppleanterna Jamal Alassaad och Göran Karreskog.

Möten m m

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda möten. Föreningen har haft en ordinarie stämma 2016-10-27 och en extra stämma 2016-12-08 bl a för beslut om byte av energisystem. Dessutom har några medlemsmöten hållits om bl a byte av energisystem och markfrågor.

Firmatecknare

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

Ekonomisk sakkunnig

Till styrelsen adjungerad ekonomisk sakkunnig Olle Sundberg.

Revisorer

Valda av föreningen Mats Godée (ordinarie) och Maria Heymowska (suppleant).

Valberedning

L-O Jonsson, Johan Pejler, Ann Fagerell och Claes Fransson.

Distriktsombud

Föreningens ordinarie ombud till HSB Stockholms distrikt 7 Ylva Sandström och Ulf Rasmusson 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, Janne Smith, Maria Heymowska 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 - Lisa Gotte, samordnare, Amparo Ismodes, Siv Johansson, Björn Johansson, Nynja Liljeström-Ohlin och Gudrun Ryman.

Fixare - Ove Hettman

Lekmiljögruppen

Linda-Ida Joelsson och Frida Fallan.

Markgruppen

Mats Godée, Roger Isacson, Ragnvi Josefsson och Ylva Sandström samt för särskilda insatser L-O Jonsson, Maria Hagberg, Marie Åslund, Johan Fallan, Gunnar Nihlén och Mauricio Gonzalez.

Snöröjargruppen:

Mauricio Gonzalez, Janne Smith och Torsten Elfhag.

Solfångargruppen

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

Trafikgruppen (ny från 2016)

Erik von Dahlern, Anna Stolt och Lisa Gotte.

Övriga ansvarsuppdrag:

Adresslistor: Maria Heymowska

Arbetshelger: Ylva Sandström

Arbetsledning ogräsrensning: Roger Isacson

Brandvarnare och brandsläckare: Torsten Elfhag

Ekonomi: Olle Sundberg – bokslut och debiteringar

Felanmälan: Gunnar Nihlén, Ingemar Wetterholm, Maria Hagberg, Joakim Grundwall och Martin Anagrius

Garage: Johan Fallan

Gräsklippare/Röjsåg: Mauricio Gonzalez

Information/webben: Helen Ohlsson

Kranar och packningar: Mats Godée

Motorsåg: L-O Jonsson

Nycklar: Johan Fallan

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 – Ann Fagerell

Odlingen – Björn och Alice Andersen

Tallhöjden – Eivor Wetterholm

Acktanksansvariga:

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
Geamatic Styr AB:	Pannan/värmesystemet
HSB Stockholm:	Ekonomisk förvaltning Handläggare, Svetlana Beliaeva
HSB Mark och Trädgård:	Vägar, mark och träd
HSB Fastighetservice:	Jourservice
K. Reutland VVS:	VVS, Kenneth Reutland
Klöver Knekt:	Byggarbeten
Länsförsäkringar:	Fastighetsförsäkring och fordonsförsäkring
Ragnsells:	Avfallshanteringen
Rena avlopp:	Avloppsrensning
Safe team:	Våra nycklar
Scandbio AB:	Pelletsleverantör
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 (2016-05-01 till 2017-04-30):

- Två arbetshelger har genomförts, en på hösten och en på våren. I samband med vårhelgen hade föreningen också vårfest och på hösten kräftskiva.
- Styrelsen har träffat de flesta arbetsgrupper under året.
- 4,5 mkr av lånen har omsatts varav 3 mkr till fast ränta och 1,5 till rörlig ränta.
- Gallring av träd och buskar i Tallhöjden.
- Förnyelseplantering i Björklunden och Odlingen.
- Utredning om energisystemet och beslut på extra stämma i december om byte från pellets/fjärrvärme till bergvärmepumpar i varje hus som kopplas ihop med befintliga solfångare.
- Översyn av markförvaltningsplan inkl föreningsmöten.
- Utredning om urinsepareringen inkl enkät bland medlemmarna.

Följande åtgärder har skett som planerat underhåll:

- Byte av energisystem, upphandlingsfasen (32 000 kr)
- Byte av frånluftfläktar och rengöring av ventilationskanaler, tre provinstallationer (41 000 kr)

Följande åtgärder har skett som investering:

- Inga investeringar.

Insatser som planeras att göras från 2017-05-01:

- Byte av energisystem från pellets/fjärrvärme till bergvärmepumpar med några enstaka provinstallationer hösten 2017 och resterande installationer 2018.
- Tätningar av bristfälliga kakelfogar i badrum.
- Genomgång av träd och växtlighet i Björklunden.

- Installation av sandficka för snöröjarna.
- Reparation av entrétrappor till lägenheter på övervåningar samt balkonger.
- Översyn av markanvändningen runt garagen.
- Byte av frånluftfläktar och rengöring av ventilationskanaler i alla hus.
- Avtalshantering och registrering av alla genom åren gjorda tillbyggnader.
- Ev utbyggnad av garage och parkering inkl installation av laddboxar för elbilar.
- Översyn av månadsavgifter tack vare föreningens goda ekonomi.

Medlemsinformation

Under året har överlåtelse skett av lägenhet nr 32 (Understensvägen 77).
Föreningen hade vid verksamhetsårets utgång 79 medlemmar (80 året innan).

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, tkr	4 255	4 345	4 370	4 479	4 452
Resultat efter finansiella poster, tkr	624	567	482	449	204
Soliditet, %	36	35	33	31	30

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	7 215 014	275 000	4 073 701	936 430	567 112
Reservering till fond 2015/16			480 000	-480 000	
Nyttjande av fond 2015/16			0		
Balanserad i ny räkning				567 112	-567 112
Årets resultat					624 276
Belopp vid årets slut	7 215 014	275 000	4 880 417	1 023 542	624 276

Resultatdisposition

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

År	2016/17
Dispositionsfond (balanserat resultat)	1 023 542
Årets resultat	624 276
Summa	1 647 818
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Uttag ur fond för yttre underhåll	-73 284
Avsättning till fond för yttre underhåll	400 000
Dispositionsfond (balanserat resultat)	1 321 102
Summa	1 647 818

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