



UNDERSTENSHÖJDEN

Förvaltningsberättelse

2017-05-01 - 2018-04-30



BRF UNDERSTENSHÖJDEN

Förvaltningsberättelse för perioden 2017-05-01 - 2018-04-30

**HSB: s Bostadsrättsförening Understenshöjden,
organisationsnummer 716405-6710, avger härmed följande
förvaltningsberättelse för räkenskapsåret 2017-05-01 - 2018-04-30**

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 44 lägenheter är upplåtna som bostadsrätter.

Under året har 9 avtal om tilläggsupplåtelse tecknats för lägenheterna 9, 21, 24, 25, 29, 31, 36, 41 och 42 för att reglera redan gjorda tillbyggnader. Dessutom har avtal tecknats om upplåtelse av tillbyggnad till lägenhet 19. Sen tidigare finns avtal om upplåtelse av tillbyggnad till lägenhet 42. Samtliga tillbyggnader har godkänts av föreningsstämmor. Kontrollmätningar av boareor har utförts i alla tillbyggnader.

Efter att avtal undertecknats har vi meddelat Skatteverket ändrade boareor, antal badrum och antal braskaminer. Beslut om nya taxeringsvärden väntas under 2018. Högre taxeringsvärde kommer dock inte påverka den kommunala fastighetsavgiften eftersom föreningen redan slår i maxtaket på avgiften.

Lägenhetsregistret hos HSB har också uppdaterats med de nya boareorna och antal rum per lägenhet har också uppdaterats.

Vid extra föreningsstämma 2018-02-22 fattades beslut om ändrade andelstal med anledning av tillbyggnaden till lägenhet 19 (tillkommande boarea) och pga kontrollmätningar av boareor (vissa smärre justeringar). *02*

Föreningens styrning

Styrelsen

Styrelsens sammansättning sedan föregående ordinarie stämma 2017-10-26 är:

Ordförande	Mathias Edstedt (vald 2017 på 2 år)
Sekreterare	Göran Karreskog, suppleant
Ord. ledamöter	Siv Ericsson, vice ordförande, även ansvarig för studieverksamheten (vald 2016 på 2 år)
Ord. ledamöter	Andreas Heymowski (vald 2017 på 1 år)
	Roger Isacson (vald 2017 på 2 år)
	Karin Jansson (vald 2017 på 2 år)
	Kerstin Malm (vald 2016 på 2 år)
	Viktoria Nielsen (utsedd av HSB)
	Anna Stolt (vald 2017 på 2 år)
	Stephan Serenius (vald 2016 på 2 år)
Suppleanter	Jamal Allassaad (vald 2017 på 1 år)
	Göran Karreskog (vald 2017 på 1 år)

I tur att avgå vid kommande ordinarie stämma är ordinarie ledamöterna Siv Ericsson, Andreas Heymowski, Kerstin Malm och Stephan Serenius. Dessutom suppleanterna Jamal Allassaad och Göran Karreskog.

Möten m m

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 14 protokollförda möten. Föreningen har haft en ordinarie stämma 2017-10-26 och en extra stämma 2018-02-22 bl a för beslut om nya andelstal och nya stadgar. 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 Joakim Grundwall (suppleant).

Valberedning

L-O Jonsson, Johan Pejler, Ann Fagerell Nynja Liljeström-Ohlin 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.

02

Föreningens arbetsgrupper

Avfallsgruppen

Matilda Ekström-Sundberg, Helena Karreskog och Birgitta Schultz.
Göran Karreskog, återanvändningsrummet
Nils Söderlund, urinseparering

Bygggruppen

Andreas Heymowski, Robert Nilsson, Janne Smith, Maria Heymowska

Energi/panngrupp

Björn Andersen, Nils Brenning, Mathias Edstedt, Nils Söderlund, Ulf Rasmussen,
Mats Åberg, Joakim Grundwall, Johan Pejler, Ryszard Breymas.

Gårdshuset

Gårdshusvärdar: Lisa Gotte, samordnare, Siv Johansson, Björn Johansson,
Amparo Ismodes, Gudrun Ryman, Wentzel Kleen och Eivor Wetterholm.
Köksansvarig: Kari Larsen
Fixare: Ove Hettman

Lekmiljö

Linda-Ida Joelsson och Frida Fallan

Markgruppen

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

Snöröjargruppen

Mauricio González, Janne Smith och Torsten Elfhag

Solfångargruppen

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

Trafikgruppen

Erik von Dahlern, Anna Stolt och Lisa Gotte

Övriga ansvarsuppdrag

Adresslistor

Maria Heymowska

Arbetshelger, samordning av insatserna

Ylva Sandström

Arbetsledning ogräsrensning

Roger Isacson

Belysning, ytterbelysning, gårdshuset och garage

Mats Åberg *oz*

Brandvarnare och brandsläckare i snickeriet, pannrummet och köket

Torsten Elfhag

Felanmälan

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

Garage och markplatser

Johan Fallan

Gräsklippning

Mauricio González

Hemsidan

Helen Ohlsson

Kranar och packningar

Mats Godée

Maskiner

Motorsåg: L-O Jonsson

Ångtvättmaskin : Siv Johansson

Slätterbalk: Nils-Erik Bengtsson

Nycklar

Johan Fallan

Snickeriet

Ove Hettman

Traktorförrådet

Ove Hettman

Tvättstugan

Mauricio González

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: Robert Nilsson

Odlingen: Jan Ohlin

Tallhöjden: Ulf Rasmusson

07

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
HSB Fastighetsservice:	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 (2017-05-01 till 2018-04-30):

- Två arbetshelger har genomförts, en på hösten och en på våren. I samband med vårhelgen hade föreningen också vårfest och på hösten kräftsiva.
- Styrelsen har träffat de flesta arbetsgrupper under året.
- 3 mkr av lånen har omsatts varav 1,5 mkr till fast ränta och 1,5 till rörlig ränta.
- Gallring av träd och buskar i Björklunden.
- Upphandling av nytt energisystem med byte från pellets/fjärrvärme till bergvärmepumpar i varje hus som kopplas ihop med befintliga solfångare.
- Beslut om ny av markförvaltningsplan inkl föreningsmöten.
- Utredning om urinsepareringen inkl enkät bland medlemmarna.
- Statligt bidrag (50 % av kostnaden) från Klimatklivet har beviljats för installation av laddboxar för laddning av elbilar och installation har beställts.
- Styrelsen har inventerat hanteringen av personuppgifter i föreningen med anledningen av den nya dataskyddsförordningen (GDPR).

Följande åtgärder har skett som planerat underhåll:

- Byte av energisystem, upphandlingsfasen (229 125 kr)
- Byte av frånluftfläktar och rengöring av ventilationskanaler (709 261 kr)
- Byte av diskmaskin i gårdshuset (39 400 kr)
- Tilläggsisolering av en lägenhet i samband med vattenskada (138 479 kr)

Följande åtgärder har skett som investering:

- Inga investeringar.

Insatser som planeras att göras från 2018-05-01:

- Byte av energisystem från pellets/fjärrvärme till bergvärmepumpar i kombination med befintliga solfångare hösten 2018 i samtliga lägenheter. I gårdshuset installeras en liten fjärrvärmecentral istället för dagens acktank.
- Tätningar av bristfälliga kakelfogar i badrum.
- Genomgång av träd och växtlighet i Gården.
- Injustering av de nya frånluftfläktarna i vissa hus.
- Ev utbyggnad av parkering inkl översyn av markanvändningen runt garagen och installation av sandficka för snöröjarna.
- Installation av laddboxar för elbilar (som vi fått bidrag för).
- Översyn av månadsavgifter i samband med installation av nya energisystemet.
- Ta fram rutiner för hantering av personuppgifter.

Medlemsinformation

Under året har ingen överlåtelse av någon lägenhet skett. Föreningen hade vid verksamhetsårets utgång 80 medlemmar (79 året innan).

Flerårsöversikt (tkr om inte annat anges)

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	4 248	4 255	4 345	4 370	4 479
Resultat efter finansiella poster	-578	624	567	482	449
Årsavgift*, kr/kvm	660	659	689	705	705
Drift**, kr/kvm	540	519	479	493	498
Belåning***, kr/kvm	4 950	4 950	4 950	5 120	5 431
Soliditet	35 %	36 %	35 %	33 %	31 %

*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive separat debiterade avgifter (el, värme och bredband).

**Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på ytan för bostäder och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.

*** Belåning kr/kvm fördelas på ytan bostäder.

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	4 247 952
Rörelsekostnader	-4 481 277
Finansiella poster	-345 108
Årets resultat	-578 433

Planerat underhåll	+1 116 265
Avskrivningar	+583 109
Årets sparande	1 120 941

Årets sparande kr per kvm total yta 237

02

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	7 215 014	275 000	4 553 701	1 023 542	624 276
Reservering till fond 2016			400 000	-400 000	
Ianspråkstagande av fond 2016			-73 284	73 284	
Balanserad i ny räkning				624 276	-624 276
Upplåtelse lägenheter	0	9			
Årets resultat					-578 433
Belopp vid årets slut	7 215 014	275 009	4 880 417	1 321 102	-578 433

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	1 321 102
Årets resultat	<u>-578 433</u>
	742 669

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	550 000
Ianspråkstagande av underhållsfond	-1 116 265
Balanserat resultat	<u>1 308 934</u>
	742 669

Ytterligare upplysningar vad beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

02