



KALLELSE

TILL FÖRENINGSSTÄMMA 2019
I Gårdshuset torsdag den 24 oktober kl 19.00

Dagordning

1. val av stämмоordförande
2. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
3. godkännande av röstlängden
4. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
5. fastställande av dagordning
6. val av 2 personer att jämte stämмоordförande justera protokollet samt val av rösträknare
7. fråga om kallelse behörigen skett
8. styrelsens årsredovisning
9. revisorernas berättelse
10. beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
12. beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
13. fråga om arvoden för styrelseledamöter och revisorer för mandatperioden till nästa ordinarie stämma samt principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelseledamöter
14. 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
15. val av revisor och revisorsuppleant
16. val av valberedning
17. val av 2 distriktsombud och 2 ersättare till HSB Stockholms distrikt 7
18. övriga i kallelsen anmälda ärenden
 1. Motion angående tillbyggnad av lägenhet 40
 2. Information om bytet av energisystem
 3. Information om gårdshuset
 4. Information om den nya miljögruppen
 5. Information om kommande föreläsning "För din säkerhet"

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



UNDERSTENSHÖJDEN

Förvaltningsberättelse

2018-05-01 - 2019-04-30



BRF UNDERSTENSHÖJDEN

Förvaltningsberättelse för perioden 2018-05-01 - 2019-04-30

***HSB: s Bostadsrättsförening Understenshöjden,
organisationsnummer 716405-6710, avger härmed följande
förvaltningsberättelse för räkenskapsåret 2018-05-01 - 2019-04-30***

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. Nya stadgar beslutades på extra stämma 2018-02-22 och ordinarie stämma 2018-10-25. De registrerades av Bolagsverket 2019-01-17.

Lägenheter

Föreningens 44 lägenheter är upplåtna som bostadsrätter.

Föreningens styrning

Styrelsen

Styrelsens sammansättning sedan föregående ordinarie stämma 2018-10-25 är:

Ordförande	Mathias Edstedt (vald 2017 på 2 år)
Sekreterare	Göran Karreskog, suppleant
Ord. ledamöter	Siv Ericsson, vice ordförande, även ansvarig för studieverksamheten (vald 2018 på 2 år)
Ord. ledamöter	Andreas Heymowski (vald 2018 på 1 år)
	Roger Isacson (vald 2017 på 2 år)
	Karin Jansson (vald 2017 på 2 år)
	Kerstin Malm (vald 2018 på 2 år)
	Viktoria Nielsen till 190425, Elin Hall från 190425 (utsedda av HSB)
	Anna Stolt (vald 2017 på 2 år)
	Stephan Serenius (vald 2018 på 2 år)
Suppleanter	Jamal Allassaad (vald 2018 på 1 år)
	Göran Karreskog (vald 2018 på 1 år)

I tur att avgå vid kommande ordinarie stämma är ordinarie ledamöterna Mathias Edstedt, , Andreas Heymowski, Roger Isacson, Karin Jansson och Anna Stolt. Dessutom suppleanterna Jamal Allassaad och Göran Karreskog.

Möten m m

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda möten. Föreningen har haft en ordinarie stämma 2018-10-25 och en extra stämma 2019-04-25.

Handwritten signature

Firmatecknare

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

Ekonomiskt sakkunnig

Till styrelsen adjungerad ekonomiskt sakkunnig Olle Sundberg.

Revisorer

Valda av föreningen Mats Godée (ordinarie) och Joakim Grundwall (suppleant).

Valberedning

Elisabeth Brenning, Ann Fagerell, Claes Fransson, Nynja Liljeström-Ohlin och Johan Pejler.

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 Johanna Nilsson.
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, Siri Ambjörnsson, Linda-Ida Joelsson, Siv Johansson, Björn Johansson, Jennie Johansson, Jenny Pejler, och Eivor Wetterholm.

Köksansvarig: Kari Larsen

Fixare: Ove Hettman

Lekmiljö

Linda-Ida Joelsson, Frida Fallan och Jenny Pejler

Markgruppen

Mats Godée, Roger Isacson, Ragnvi Josefsson och Ylva Sandström.

För särskilda insatser: 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 och Jan Ohlin

Trafikgruppen

Anna Stolt och Lisa Gotte

Övriga ansvarsuppdrag**Adresslistor**

Maria Heymowska

Arbetshelger, samordning av insatserna

Anna Alassaad, Per Hylén

Arbetsledning ogräsrensning

Roger Isacson

Belysning, ytterbelysning, gårdshuset och garage

Mats Åberg

Brandvarnare och brandsläckare i snickeriet, pannrummet och köket

Torsten Elfhag

Felanmälan

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

Garage och markplatser

Johan Fallan

Gräsklippning

Mauricio González

Hemsidan

Helen Ohlsson

IT-ansvarig för Teliaavtal, struktur och wifi i gårdshuset

Joakim Grundwall

Kranar och packningar

Mats Godée

Maskiner

Motorsåg: Vakant

Slätterbalk: Nils-Erik Bengtsson

Nycklar

Johan Fallan

Snickeriet

Ove Hettman

Traktorförrådet

Ove Hettman

Tvättstugan

Mauricio González och Birgitta Schultz

Husgruppsansvariga

Björklunden: Jonas Joelsson

Dammen: Johan Pejler

Gården: Ann Fagerell

Odlingen: Alice och Björn Andersen

Tallhöjden: Ulf Rasmusson

Acktanksansvariga

Björklunden: Nisse Brenning

Dammen: Ryszard Breymas

Gården: Robert Nilsson

Odlingen: Jan Ohlin

Tallhöjden: Ulf Rasmusson

Skriftliga avtal och muntliga överenskommelser som föreningen har haft med utomstående:

Bauhaus:	Några utsedda kan handla mot faktura
BESO ELEKTRISKA AB:	El-problem eller nyinstallationer
Clever:	Laddstolpar
Ellevio:	Elnät
FSD Internet:	Hemsida
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
Kretsloppsenergi:	Bergvärme
Länsförsäkringar:	Fastighetsförsäkring och fordonsförsäkring
Ragnsells:	Avfallshanteringen
Rena avlopp:	Avloppsrensning
Safe team:	Våra nycklar
Stockholm Exergi:	Fjärrvärme
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 (2018-05-01 till 2019-04-30):

- Två arbetshelger har genomförts, en på hösten och en på våren. I samband med hösthelgen hade föreningen kräftskiva och på våren en särskild samling med drink.
- Styrelsen har träffat de flesta arbetsgrupper under året.
- Ett nytt lån på 8 mkr har tagits till 4 års bunden ränta på 1,4 %. Ett lån på 1,5 mkr har omsatts till 1 års rörlig ränta.
- Gallring av träd och buskar på Gården.
- Upphandling och införande av nytt energisystem med byte i varje hus från pellets/fjärrvärme till bergvärmepumpar som kopplas ihop med befintliga

solångare. Slutlig kostnad för bytet är inte avgjord men har budgeterats till ca 11 mkr vilket finansieras till en del av de pengar föreningen har på banken men i huvudsak genom nya lån, därav lån på 8 mkr enligt ovan.

- Utredning om möjligheter att bygga ytterligare parkeringsplatser/garage har slutförts och beslut om utbyggnad av ytterligare sju markplatser är fattat av stämman 2019-04-25.
- Utredningen om urinsepareringen har erbjudit test med medlet Jets Descale Gel hos samtliga hushåll för att utröna om detta effektivt kan åtgärda stopp i urinavloppen.
- Arbetsgruppen Understen 2.0 har slutrapporterat och därmed avslutat sitt arbete. Gruppens idéer sparas för eventuella nya framtida projekt.
- Granneyttrande över bygglovsansökan för studentbostäder utmed Understensvägen i kvarteren Regnbågen och Tjockan 2.
- Åtgärder på grund av vattenskador i tre lägenheter.
- Nya skyltar har satts upp vid övre infarten.

Följande åtgärder har skett som planerat underhåll:

- Byte av energisystem till bergvärmepumpar i kombination med befintliga solångare i samtliga lägenheter. Huvuddelen av kostnaden kommer att bokföras som investering men en del, rivning av acktankar och montage av ny utrustning är planerat underhåll (281 540 kr detta år).
- Uppföljningsåtgärder efter besiktning av ventilationsinstallationer.
- Byte av kyl och frys i gårdshuset (27 700 kr).

Följande åtgärder har skett som investering:

- Pågående byte av energisystem till bergvärme med investering i borrhål och värmepumpar. I gårdshuset installeras en liten fjärrvärmecentral istället för dagens acktank.
- Sju laddboxar för laddning av elbilar har installerats i garage respektive på utomhusplatser med statligt bidrag från Klimatklivet på 50 % av den totala kostnaden på 210 000 kr.

Insatser som planeras att göras från 2019-05-01:

- Uppföljning, reparationer, byte av utrustning och justering efter byte av energisystem till bergvärmepumpar.
- Tätningar av bristfälliga kakelfogar i badrum.
- Genomgång av träd och växtlighet i Dammen.
- Utbyggnad av parkering och installation av sandficka för snöröjarna.
- Översyn av månadsavgifter efter installationen av nya energisystemet.
- Ta fram rutiner för hantering av personuppgifter.
- Utvärdera testet med Jets Descale Gel mot stopp i urinavlopp samt ta fram förslag till fortsatta åtgärder.
- Tillsättande av en ny arbetsgrupp för miljöfrågor.
- Anordna föreningsmöte med information om krisberedskap.
- Upprätta nyckelregister.
- Ta fram policy för andrahandsuthyrning.
- Ta fram policy för kamin- och kakelugnseldning.

Medlemsinformation

Under året har överlåtelse skett av lägenheterna 16, 35, 43. Föreningen hade vid verksamhetsårets utgång 79 medlemmar (80 året innan).

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift, kr/kvm	658	660	659	689	705
Totala Intäkter kr/kvm	910	899	900	919	925
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	207	237	271	243	228
Belåning, kr/kvm	6 643	4 950	4 950	4 950	5 120
Räntekänslighet	10%	8%	8%	7%	7%
Drift och underhåll kr/kvm	567	540	519	479	493
Energikostnader kr/kvm	269	284	236	205	206

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Energikostnader

Anger värme, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	4 197	4 248	4 255	4 345	4 370
Resultat efter finansiella poster	81	-578	624	567	482
Soliditet	29%	35%	36%	35%	33%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

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		4 196 828
Rörelsekostnader	-	3 753 006
Finansiella poster	-	362 381
Årets resultat		81 441
Planerat underhåll	+	309 265
Avskrivningar	+	590 103
Årets sparande		980 809
Årets sparande per kvm total yta		207

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	7 215 014	275 009	4 880 417	1 321 102	-578 433
Reservering till fond 2017			550 000	-550 000	
Ianspråktagande av fond 2017			-1 116 265	1 116 265	
Balanserad i ny räkning				-578 433	578 433
Årets resultat					81 441
Belopp vid årets slut	7 215 014	275 009	4 314 152	1 308 934	81 441

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	1 308 934
Årets resultat	81 441
	1 390 375

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	550 000
Ianspråktagande av underhållsfond	-309 265
Balanserat resultat	1 149 640
	1 390 375

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	1 149 640
-------------------------	------------------

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



Org Nr: 716405-6710

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Understenshöjden i Stockholm

Org.nr: 716405-6710

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-05-01 - 2019-04-30

Ulf



Org Nr: 716405-6710

HSB Bostadsrättsförening Understenshöjden i Stockholm

Resultaträkning		2018-05-01 2019-04-30	2017-05-01 2018-04-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 196 828	4 247 952
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 987 676	-3 670 234
Övriga externa kostnader	Not 3	-121 047	-173 449
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-54 181	-54 485
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-590 103	-583 109
Summa rörelsekostnader		-3 753 006	-4 481 277
Rörelseresultat		443 822	-233 325
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 148	647
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-363 529	-345 755
Summa finansiella poster		-362 381	-345 108
Årets resultat		81 441	-578 433

10/14



Org Nr: 716405-6710

HSB Bostadsrättsförening Understenshöjden i Stockholm**Balansräkning****2019-04-30****2018-04-30****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 33 854 669 34 313 689

Inventarier och maskiner

Not 8 105 000 131 250

Pågående nyanläggningar: nytt energisystem

Not 9 7 229 600 0

41 189 269 34 444 939*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

41 189 769 34 445 439**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

66 16

Övriga fordringar

Not 11 2 864 824 360 319

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 168 728 166 330

3 033 618 526 665

Kassa och bank

Not 13 1 043 973 2 381 840

Summa omsättningstillgångar

4 077 591 2 908 505**Summa tillgångar**

45 267 359 37 353 944



Org Nr: 716405-6710

HSB Bostadsrättsförening Understenshöjden i Stockholm

Balansräkning	2019-04-30	2018-04-30
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	7 490 023	7 490 023
Yttre underhållsfond	4 314 152	4 880 417
	<u>11 804 175</u>	<u>12 370 440</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 308 934	1 321 102
Årets resultat	81 441	-578 433
	<u>1 390 375</u>	<u>742 669</u>
Summa eget kapital	<u>13 194 550</u>	<u>13 113 109</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 31 400 000	23 400 000
	<u>31 400 000</u>	<u>23 400 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	182 844	282 017
Skatteskulder	28 622	28 193
Övriga skulder	Not 15 23 939	69 053
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 437 404	461 572
	<u>672 810</u>	<u>840 835</u>
Summa skulder	<u>32 072 810</u>	<u>24 240 835</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>45 267 359</u>	<u>37 353 944</u>



Org Nr: 716405-6710

HSB Bostadsrättsförening Understenshöjden i Stockholm

Kassaflödesanalys	2018-05-01 2019-04-30	2017-05-01 2018-04-30
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	81 441	-578 433
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	590 103	583 109
Kassaflöde från löpande verksamhet	671 544	4 676
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 322	-553
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-168 025	58 984
Kassaflöde från löpande verksamhet	501 196	63 108
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-7 439 265	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-7 439 265	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	8 000 000	0
Inbetalda insatser	0	9
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	8 000 000	9
Årets kassaflöde	1 061 931	63 117
Likvida medel vid årets början	2 741 336	2 678 220
Likvida medel vid årets slut	3 803 267	2 741 336

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

11/4



HSB Bostadsrättsförening Understenshöjden i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10

årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,93 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av mellan 2,4-10 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker mellan 5- 10% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 8 049 kronor per lägenhet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 6 282 tkr.

Uppskjuten skatt

I förekommande fall grund för bedömning av värdet av uppskjuten skatteskuld. Uppstår oftast i BRF vid sk paketering. I denna BRF finns ingen paketering och därmed ingen uppskjuten skatt. Vid sådant fall ska det här framgå varför uppskjuten skatt värderas till 0 kronor (hänvisning till att syftet med innehavet av föreningens fastighet bedöms som evig)

LM



Org Nr: 716405-6710

HSB Bostadsrättsförening Understenshöjden i Stockholm

Noter		2018-05-01 2019-04-30	2017-05-01 2018-04-30
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	3 111 024	3 119 176
	El och värme	701 009	752 809
	Hyrer (garage och föreningslokal)	213 560	208 791
	Bredband	158 400	158 400
	Ovriga intäkter	12 835	8 776
	Bruttoomsättning	<u>4 196 828</u>	<u>4 247 952</u>
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokaltvård	35 473	33 278
	Reparationer	280 752	133 329
	El	747 581	360 035
	Uppvärmning	438 830	861 575
	Vatten	83 276	118 737
	Sophämtning	91 142	80 291
	Fastighetsförsäkring	98 350	95 008
	Kabel-TV och bredband	168 084	168 019
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	354 156	343 728
	Förvaltningsarvoden	87 179	75 314
	Tomträttsavgäld	278 500	278 500
	Ovriga driftkostnader	15 087	6 154
	Planerat underhåll	309 265	1 116 265
		<u>2 987 676</u>	<u>3 670 234</u>
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	38 731	29 132
	Administrationskostnader	59 926	122 402
	Extern revision	9 550	9 075
	Medlemsavgifter	12 840	12 840
		<u>121 047</u>	<u>173 449</u>
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Löner och övriga ersättningar	37 400	41 275
	Sociala avgifter	9 673	10 762
	Pensionskostnader och förpliktelser	7 108	2 448
		<u>54 181</u>	<u>54 485</u>
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	916	310
	Ovriga ränteintäkter	232	337
		<u>1 148</u>	<u>647</u>
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	363 306	345 732
	Ovriga räntekostnader	223	23
		<u>363 529</u>	<u>345 755</u>

CMA



Org Nr: 716405-6710

HSB Bostadsrättsförening Understenshöjden i Stockholm

Noter	2019-04-30	2018-04-30
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	50 984 691	50 984 691
Årets investering: laddstolpar	104 833 *	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 089 524	50 984 691
* I anskaffningsvärdet ingår statligt bidrag med 104 832 kr		
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-16 671 002	-16 114 143
Årets avskrivningar	-563 853	-556 859
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 234 855	-16 671 002
Utgående redovisat värde	33 854 669	34 313 689
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	54 582 000	33 453 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	90 642 000	62 480 000
Summa taxeringsvärde	145 224 000	95 933 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	371 048	371 048
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	371 048	371 048
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-239 798	-213 548
Årets avskrivningar	-26 250	-26 250
Utgående ackumulerade avskrivningar	-266 048	-239 798
Bokfört värde	105 000	131 250
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar: nytt energisystem	7 229 600	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 229 600	0
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500

10/14



Org Nr: 716405-6710

HSB Bostadsrättsförening Understenshöjden i Stockholm

Noter		2019-04-30	2018-04-30			
Not 11	Ovriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	697	823			
	Avräkningskonto HSB Stockholm	2 864 127	359 496			
		2 864 824	360 319			
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetalda kostnader	168 400	166 283			
	Upplupna intäkter	328	47			
		168 728	166 330			
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.						
Not 13	Kassa och bank					
	Nordea plusgiro	1 043 973	2 381 840			
		1 043 973	2 381 840			
Not 14	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Nordea Hypotek	39788705553	1,70%	2021-01-20	6 000 000	0
	Nordea Hypotek	39788764053	1,20%	2020-03-13	3 000 000	0
	Nordea Hypotek	39788809847	1,00%	2020-01-22	1 500 000	0
	Nordea Hypotek	39788859135	0,93%	2019-07-22	8 000 000	0
	Nordea Hypotek	39788869572	1,40%	2022-10-19	8 000 000	0
	Nordea Hypotek	39788884016	0,84%	2019-05-20	1 500 000	0
	Nordea Hypotek	39788892841	1,25%	2023-03-15	3 400 000	0
					31 400 000	0
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					31 400 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					31 400 000
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				35 056 882	35 056 882
Not 15	Övriga skulder					
	Källskatt				12 844	0
	Ovriga kortfristiga skulder				11 095	69 053
					23 939	69 053
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				39 173	56 150
	Förutbetalda hyror och avgifter				234 746	252 390
	Ovriga upplupna kostnader				163 485	153 032
					437 404	461 572

Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

LMF



Org Nr: 716405-6710

HSB Bostadsrättsförening Understenshöjden i Stockholm

Noter

2019-04-30

2018-04-30

Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

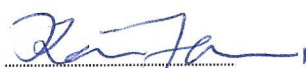
Stockholm, den

11/9-2019


Mathias Edstedt


Kerstin Malm


Elin Hall


Karin Maria Jansson


Anna Stolt


Andreas Heymowski


Roger Isacson


Siv Ericsson


Stephan Serenius

Vår revisionsberättelse har ~~2019-10-02~~ lämnats beträffande denna årsredovisning


Mats Godée
Av föreningen vald revisor


Martin Fredriksson
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Understenshöjden i Stockholm,
org.nr. 716405-6710

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Understenshöjden i Stockholm för räkenskapsåret 18.05.01 - 19.04.30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 april 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

UAF

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Understenshöjden i Stockholm för räkenskapsåret 18.05.01 - 19.04.30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

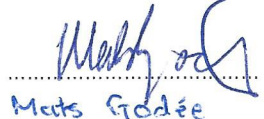
Stockholm den 2 / 10 - 2019



Martin Fredriksson

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Av föreningen vald revisor

Motion inför föreningsstämma brf Understenshöjden 24/10 2019

Utbyggnad Understensvägen 61, lgh 40

Johan och Jenny Pejler

Vi skulle vilja få föreningens tillåtelse att göra en utbyggnad ovanför vindfånget enligt samma modell som Hylén/Ambjörnsson, Understensvägen 77.

Närmaste grannar i nr 59 (Breymas) och nr 63 (Helen Ohlsson) är vidtalade och har gett sitt tillstånd. Arkitekter är anlitade. Se bifogade ritningar. De kommer även vara behjälpliga med bygglovsprocess och –handlingar om föreningen ger sitt godkännande.

Mvh

Johan och Jenny Pejler

Ekobyn 30/8 2019



Backhans & Hahn Arkitekter

Björns Trädgårdsgränd 1, 116 21 Stockholm
Tel: 070-349 61 84 E-post: lars@bhha.se
www.bhha.se

STÅL AV KONSTRUKTÖR AV
INGEMAR ED

Stockholm 2019-08-29

KV. TERMOMETERN 3

SKISS

BRF. UNDERSTENSHÖJDEN

TILLBYGGNAD AV RADHUS, UNDERSTENSVÄGEN 61
SITUATIONSPLAN
SKALA 1:400

RITNINGSNUMMER

A30-00-01

DATUM

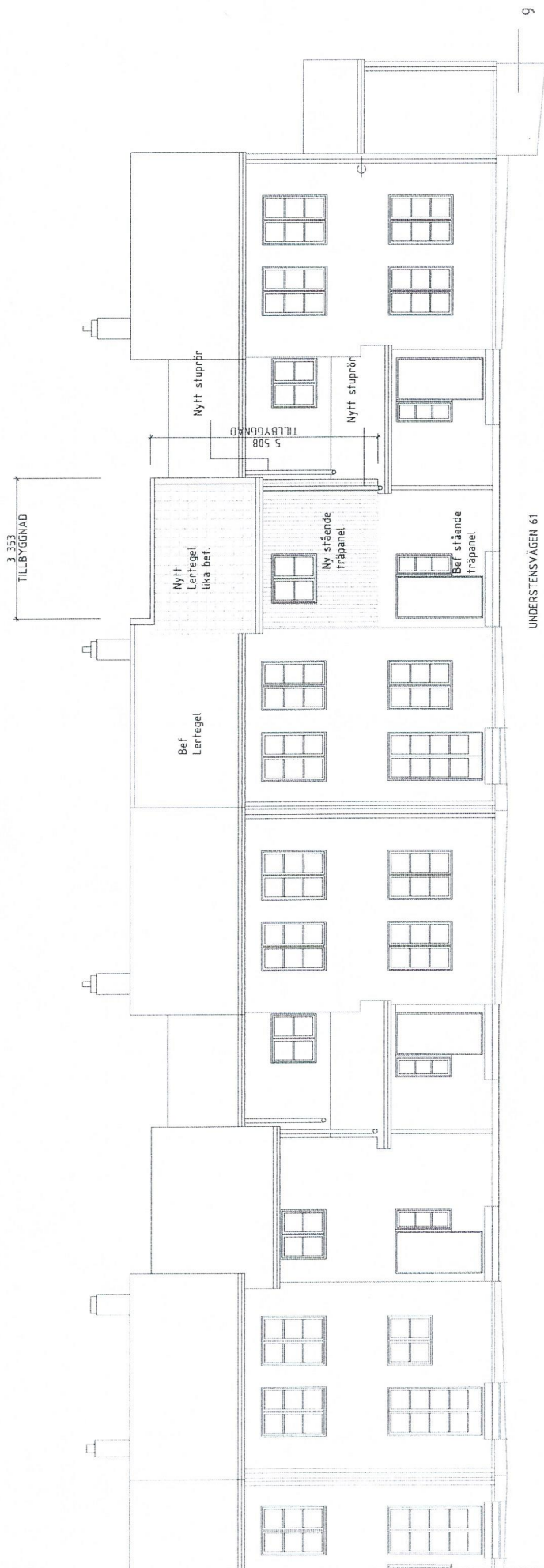
SIGN

ÄNDRINGEN AVSER

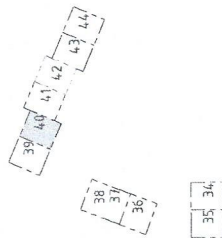
BET ANT

5 0 5 10 15 20 25 30 M

- TAK AV ENKUPIGT LERTEGEL
- TRÄPANEL LIKA BEFINTLIG



FASAD MOT NORR



BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	SIGN	DATUM
KV. TERMOMETERN 3				
SKISS				
BRF. UNDERSTENSHÖJDEN				
TILLBYGGNAD AV RADHUS, UNDERSTENSVÄGEN 61				
FASAD MOT NORR				
SKALA 1:100				
RITINGSNUMMER A30-02-01				
ADP BET				

Backhans & Hahn Arkitekter

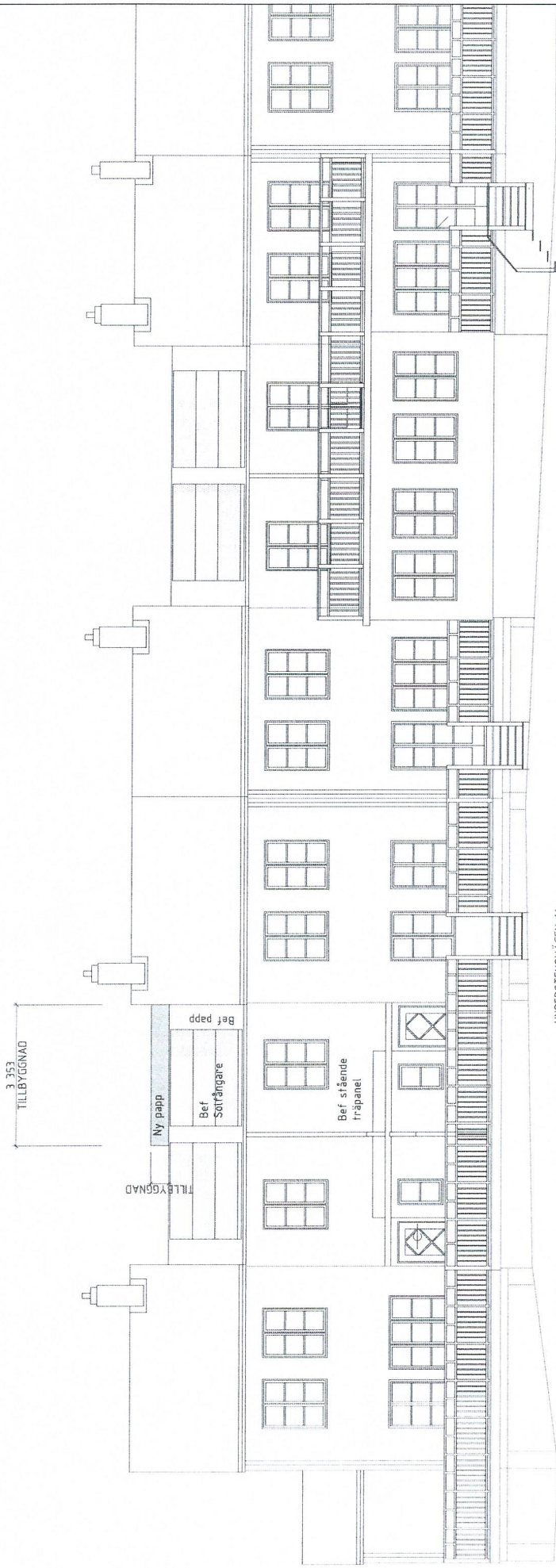
Björns Trädgårdsgränd 1, 116 21 Stockholm
Tel: 070-349 61 84 E-post: lars@bhha.se
www.bhha.se

RITAV AV KONSTRUKTÖR AV

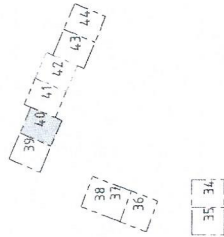
INGEMAR ED

Stockholm 2019-08-29

TILLBYGGNAD



FASAD MOT SÖDER



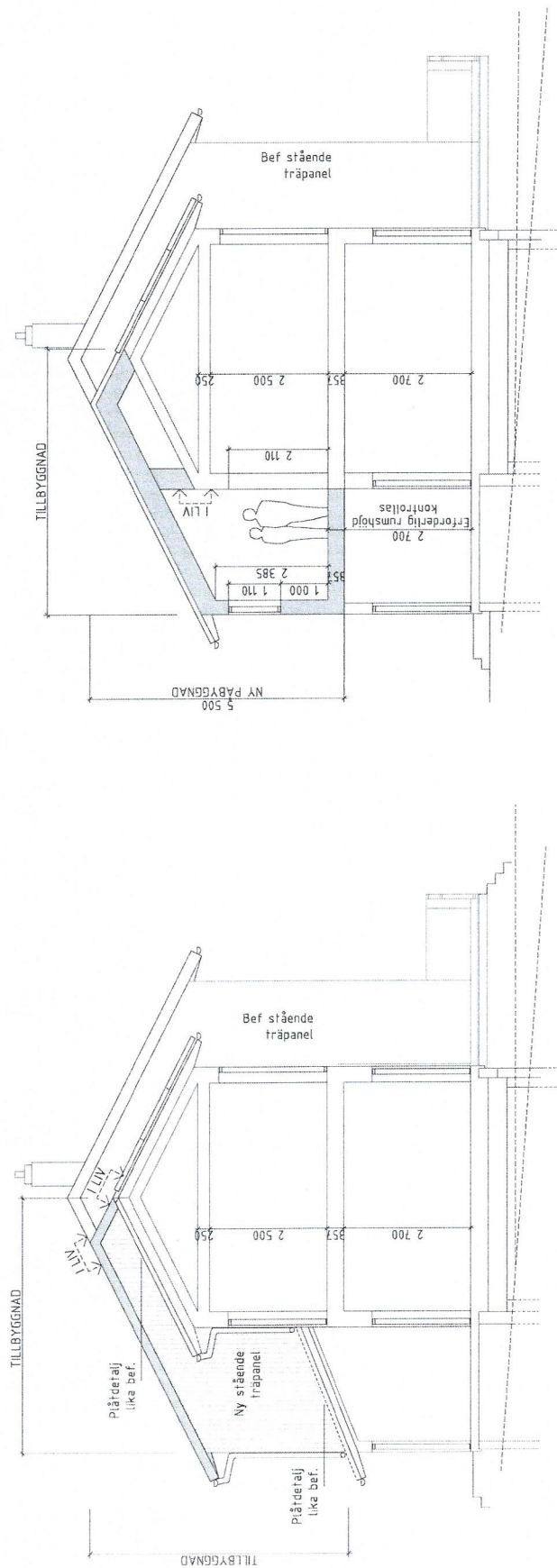
Backhans & Hahn Arkitekter
Björns Trädgårdsgård 1, 116 21 Stockholm
Tel: 070-349 61 84 E-post: lars@bhha.se
www.bhha.se

RITAT AV: KONSTRUERAD AV:
INGEMAR ED

Stockholm 2019-08-29

BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	SIGN	DATUM
KV. TERMOMETERN 3				
SKISS				
BRF. UNDERSTENSHÖJDEN				
TILLBYGGNAD AV RADHUS, UNDERSTENSVÄGEN 61				
FASAD MOT SÖDER				
RITINGSNUMMER			SKALA	1:100
A30-02-02			ANDR BET	

- TILLBYGGNAD
- TRÄPANEL LIKA BEFINTLIG



SEK-TION- OCH FASAD A-A

SEK-TION- OCH FASAD C-C

BET	ANT	ANDRNINGEN AVSER	SIGN	DATUM
KV. TERMOMETERN 3				
SKISS				
BRF. UNDERSTENSHÖJDEN				
TILLBYGGNAD AV RADHUS, UNDERSTENSVÄGEN 61				
SEK-TION C-C, A-A				
SKALA 1:100				
RITNINGSSUMMER A30-03-02				
ADP/BET				
Backhans & Hahn Arkitekter				
Björns Trädgårdsgränd 1, 116 21 Stockholm				
Tel: 070-349 61 84 E-post: lars@bhha.se				
www.bhha.se				
RITAD AV KONSTRUERAD AV				
INGEMAR ED				
Stockholm 2019-08-29				