



UNDERSTENSHÖJDEN

Förvaltningsberättelse

2019-05-01 - 2020-04-30



BRF UNDERSTENSHÖJDEN

Förvaltningsberättelse för perioden 2019-05-01 - 2020-04-30

**HSB:s Bostadsrättsförening Understenshöjden,
organisationsnummer 716405-6710, avger härmed följande
förvaltningsberättelse för räkenskapsåret 2019-05-01 - 2020-04-30**

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 2019-10-24 är:

Ordförande	Mathias Edstedt (vald 2019 på 1 år)
Sekreterare	Siv Ericsson, även ansvarig för studieverksamheten (vald 2018 på 2 år)
Ord. ledamöter	Mats Godée, vice ordförande (vald 2019 på 2 år) Andreas Heymowski (vald 2019 på 1 år) Nynja Liljeström Ohlin (vald 2019 på 2 år) Kerstin Malm (vald 2018 på 2 år) Johan Pejler (vald 2019 på 2 år) Stephan Serenius (vald 2018 på 2 år) Elin Hall från 190425 (utsedd av HSB)
Suppleanter	Jamal Allassaad (vald 2019 på 1 år) Erik Lejdemyr (vald 2019 på 1 år) Anna Stolt (vald 2019 på 1 år)

I tur att avgå vid kommande ordinarie stämma är ordinarie ledamöterna Mathias Edstedt, Siv Ericsson, Andreas Heymowski, Kerstin Malm och Stephan Serenius. Dessutom suppleanterna Jamal Allassaad, Erik Lejdemyr och Anna Stolt.

Möten m m

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda möten. Föreningen har haft en ordinarie stämma 2019-10-24.

07

Firmatecknare

Mathias Edstedt, Siv Ericsson, Mats Godée och Kerstin Malm.

Ekonomiskt sakkunnig

Till styrelsen adjungerad ekonomiskt sakkunnig Olle Sundberg.

Revisorer

Valda av föreningen Joakim Grundwall (ordinarie) och Göran Karreskog (suppleant).

Valberedning

Siri Ambjörnsson, Elisabeth Brenning, Sara Eriksson, Ann Fagerell och Claes Fransson.

Distriktsombud

Föreningens ordinarie ombud till HSB Stockholms distrikt 7 Nynja Liljeström Ohlin och Ulf Rasmusson. Suppleanter Karin Jansson och Jenny Pejler.

Föreningens arbetsgrupper**Avfallsgruppen**

Matilda Ekström-Sundberg, Helena Karreskog och Johanna Nilsson.
Lisa Gotte, återanvändningsrummet.
Nils Söderlund, urinseparering.

Bygggruppen

Andreas Heymowski, Johan Fallan, Robert Nilsson, Janne Smith och för särskilda insatser Nils Söderlund.

Energigruppen

Mattias Aho, Björn Andersen, Nils Brenning, Mathias Edstedt, Ulf Rasmusson, Staffan Schultz, Nils Söderlund, Mats Åberg och för särskilda insatser Maria Heymowska.

Gårdshuset

Gårdshusvärdar: Kari Larsen, samordnare, Johanna Ahnquist, Joel Alme, Siri Ambjörnsson, Linda-Ida Joelsson, Siv Johansson, Björn Johansson, Kristina Lind Stolt, Ebba Lindquist och Eivor Wetterholm.

Köksansvarig: Kari Larsen.

För särskilda insatser: Ove Hettman och Jörgen van den Muyzenberg.

Jourgruppen.

Martin Anagrius, Joakim Grundwall, Maria Hagberg och Ingemar Wetterholm.

Markgruppen

Mats Godée, Roger Isacson, Ragnvi Josefsson och John Tumpane.

För särskilda insatser: Mauricio Gonzalez, Maria Hagberg, Ove Hettman, Johan Fallan, Frida Fallan, Linda-Ida Joelsson, Gunnar Nihlén och Marie Åslund.

Miljögruppen

Jenny Pejler, Nils Brenning, Siv Ericsson, Erik Lejdemyr, Kristina Lind Stolt, Ulf Rasmusson, Maria Serenius, Nils Söderlund och Ingemar Wetterholm.

07

Snöröjargruppen

Torsten Elfhag, Mauricio González och Janne Smith.

Solfångargruppen

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

Trafikgruppen

Lisa Gotte och Anna Stolt.

Övriga ansvarsuppdrag**Adresslistor**

Maria Heymowska och Erik Lejdemyr.

Arbetshelger, samordning av insatserna

Anna Alassaad och Per Hylén.

Arbetsledning ogräsrensning

Roger Isacson.

Belysning, ytterbelysning, gårdshuset och garage

Mats Åberg.

Brandvarnare och brandsläckare i snickeriet, pannrummet och köket

Torsten Elfhag.

Elavläsning

Ulf Rasmusson.

Extern kontakt

Nils Brenning, Roger Isacson och Jan Ohlin.

Garage och markplatser

Johan Fallan och Anna Stolt.

Gräsklippning

Mauricio González.

Hemsidan

Stephan Serenius, Erik Lejdemyr, Helen Ohlsson samt för särskilda insatser Anna Stolt.

IT-ansvarig för Teliaavtal, struktur och wifi i gårdshuset

Joakim Grundvall.

Kranar och packningar

Staffan Schultz.

Maskiner

Röjsåg: Claes Fransson

Slätterbalk: Joakim Grundvall

02

Nycklar

Johan Fallan.

Snickeriet

Ove Hettman.

Traktorförrådet

Ove Hettman.

Tvättstugan

Mauricio González och Birgitta Kjell Schultz.

Urinseparering

Nils Söderlund, Robert Nilsson och Jan Ohlin.

Husgruppsansvariga

Björklunden: Jonas Joelsson.

Dammen: Johan Pejler t o m mars 2020, Andreas Alexandersson fr o m april 2020.

Gården: Ann Fagerell.

Odlingen: Alice och Björn Andersen.

Tallhöjden: Ulf Rasmusson.

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

Bauhaus:	Några utsedda kan handla mot faktura.
Bee Charging Solutions AB	Laddstolpar.
BESO ELEKTRISKA AB:	El-problem eller nyinstallationer.
Ellevio:	Elnät.
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:	Installation av nytt energisystem.
Loopia:	Domän (understenshojden.se) och webbhotell.
Länsförsäkringar:	Fastighetsförsäkring och fordonsförsäkring.
Ragnsells:	Hämtning förpackningar och grovsopor.
Relita Industri & Skadeservice:	Avloppsrensning.
Safe team:	Våra nycklar.
Stockholm Exergi:	Fjärrvärme.
Stockholm Vatten VA:	Hämtning restavfall.
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 (2019-05-01 till 2020-04-30): 02

- Två arbetshelger har genomförts, en på hösten och en på våren. I samband med hösthelgen hade föreningen kräftskiva. Vårens arbetshelg organiserades med hänsyn till Covid19-risk i mindre arbetsgrupper med vederbörligt avstånd och utan lunch eller kvällsaktivitet.
- Styrelsen har träffat de flesta arbetsgrupper under året.
- Två föreningsmöten har genomförts med information om krisberedskap.
- Översyn av månadsavgifter har genomförts, nya avgifter har beslutats och är införda från 2020-04-01.
- Ett lån på 8 mkr har omsatts till fast ränta på 0,99 % på fyra år och tre lån har slagits ihop till ett lån på 6 mkr som omsatts till fast ränta på 0,83 % på fyra år.
- Införande av nytt energisystem har fortsatt med byte i varje hus från pellets/fjärrvärme till bergvärmepumpar som kopplas ihop med befintliga solfångare. Pellets pannan från det nu ersatta energisystemet har rivits och transporterats bort. Slutlig kostnad för energibytet 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.
- Entréaltaner har reparerats och järnstaketet vid övre infarten har rätats upp.
- Översyn av fläktsystemet har slutförts.
- Gallring av träd och buskar i Dammen samt nedtagning av vissa riskträd har genomförts.
- Olika typer av markarbeten har genomförts löpande som att beskära buskar och tillvarata plantor och omplantera.
- Planering har pågått för att komplettera parkeringen med ytterligare sju markplatser enligt beslut fattat av stämman 2019-04-25.
- Utredning om att uppdatera hemsidan har genomförts och övergång till ny hemsida har inletts.
- Nytt avtal för förpackningar och grövsopor har slutits med Ragnsells.
- Rutiner för information och administration vid andrahandsuthyrning har införts.
- Rutiner för att hantera personuppgifter har setts över.
- Utbyggnad har skett av lägenhet 32, Understensvägen 77.
- Mall för avtal med boende som bygger ut har tagits fram och börjat tillämpas.
- En ny arbetsgrupp om hur föreningen kan arbeta vidare med miljöfrågor har etablerats.

Följande åtgärder har skett som planerat underhåll:

- Huvudelen av kostnaden för pågående byte av energisystem till bergvärmepumpar bokförs som investering, men rivning av acktankar och montage av ny utrustning är planerat underhåll (1 115 050).

Följande åtgärder har skett som investering:

- Pågående byte av energisystem till bergvärme med investering i borrhål och värmepumpar har fortsatt under året. Värmepumparna (5 440 500 kr) bokförs som en del av byggnaderna och skrivs av på 15 år medan borrhålen (1 908 750 kr) bokförs som markanläggning och skrivs av på 30 år.

Insatser som planeras från 2020-05-01:

- Fortsatt uppföljning, reparationer och justering efter byte av energisystem till bergvärmepumpar.
- Lansering av ny hemsida.
- Tätningar av bristfälliga kakelfogar i badrum.
- Genomgång av träd och växtlighet i Odlingen.
- Utbyggnad av parkering med sju markplatser.
- Framtagande av servitutsavtal för fjärrvärmeledning.

02

- Dokumentering av rutiner för att hantera personuppgifter.
- Utvärdering av testet med Jets Descale Gel mot stopp i urinavlopp inklusive förslag till fortsatta åtgärder.
- Upprättande av nyckelregister.
- Ta fram policy för andrahandsuthyrning.
- Ta fram policy för kamin- och kakelugnseldning.
- Att utifrån medlemmarnas behov och önskemål utveckla vår självförvaltning.

Medlemsinformation

Under året har överlåtelse skett av lägenheterna 18, 28 och 30. Föreningen hade vid verksamhetsårets utgång 80 medlemmar (79 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	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	664	658	660	659	689
Totala Intäkter kr/kvm	829	910	899	900	919
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	156	207	237	271	243
Belåning, kr/kvm	6 643	6 643	4 950	4 950	4 950
Räntekänslighet	10%	10%	8%	8%	7%
Drift och underhåll kr/kvm	558	567	540	519	479
Energikostnader kr/kvm	169	269	284	236	205

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

02

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 bostadsrätts 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	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	3 916	4 197	4 248	4 255	4 345
Resultat efter finansiella poster	-1 401	81	-578	624	567
Soliditet	27%	29%	35%	36%	35%

(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.

07

Rörelseintäkter		3 916 480
Rörelsekostnader	-	4 923 725
Finansiella poster	-	393 345
Årets resultat		-1 400 590
Planerat underhåll	+	1 115 050
Avskrivningar	+	1 021 667
Årets sparande		736 127
Årets sparande per kvm total yta		156

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	7 215 014	275 009	4 314 152	1 308 934	81 441
Reservering till fond 2018			550 000	-550 000	
Ianspråktagande av fond 2018			-309 265	309 265	
Balanserad i ny räkning				81 441	-81 441
Årets resultat					-1 400 590
Belopp vid årets slut	7 215 014	275 009	4 554 887	1 149 640	-1 400 590

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	1 149 640
Årets resultat	-1 400 590
	-250 950

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	550 000
Ianspråktagande av underhållsfond	-1 115 050
Balanserat resultat	314 100
	-250 950

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	314 100
-------------------------	----------------

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

02



Org Nr: 716405-6710

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Understenshöjden i Stockholm

Org.nr: 716405-6710

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-05-01 - 2020-04-30



Org Nr: 716405-6710

HSB Bostadsrättsförening Understenshöjden i Stockholm

Resultaträkning		2019-05-01 2020-04-30	2018-05-01 2019-04-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 916 480	4 196 828
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 761 797	-2 987 676
Övriga externa kostnader	Not 3	-111 250	-121 047
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-29 011	-54 181
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 021 667	-590 103
Summa rörelsekostnader		-4 923 725	-3 753 006
Rörelseresultat		-1 007 245	443 822
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 462	1 148
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-394 807	-363 529
Summa finansiella poster		-393 345	-362 381
Årets resultat		-1 400 590	81 441

02



Org Nr: 716405-6710

HSB Bostadsrättsförening Understenshöjden i Stockholm**Balansräkning****2020-04-30****2019-04-30****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 40 208 502 33 854 669

Inventarier och maskiner

Not 8 78 750 105 000

Pågående nyanläggningar

Not 9 0 7 229 600

40 287 252 41 189 269*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

40 287 752 41 189 769**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

6 599 66

Övriga fordringar

Not 11 1 740 330 2 864 824

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 176 667 168 728

1 923 596 3 033 618

Kassa och bank

Not 13 1 657 111 1 043 973

Summa omsättningstillgångar

3 580 707 4 077 591**Summa tillgångar**

43 868 459 45 267 359

02



Org Nr: 716405-6710

HSB Bostadsrättsförening Understenshöjden i Stockholm**Balansräkning****2020-04-30****2019-04-30****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

7 490 023

7 490 023

Yttre underhållsfond

4 554 887

4 314 152

12 044 910

11 804 175*Ansamlad förlust*

Balanserat resultat

1 149 640

1 308 934

Årets resultat

-1 400 590

81 441

-250 950

1 390 375

Summa eget kapital

11 793 960

13 194 550**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

31 400 000

31 400 000

31 400 000

31 400 000*Kortfristiga skulder*

Leverantörsskulder

248 503

182 844

Skatteskulder

36 520

28 622

Övriga skulder

Not 15

15 891

23 939

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

373 585

437 404

674 499

672 810

Summa skulder

32 074 499

32 072 810**Summa eget kapital och skulder**

43 868 459

45 267 359

07



Org Nr: 716405-6710

HSB Bostadsrättsförening Understenshöjden i Stockholm

Kassaflödesanalys	2019-05-01 2020-04-30	2018-05-01 2019-04-30
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 400 590	81 441
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 021 667	590 103
Kassaflöde från löpande verksamhet	-378 923	671 544
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-16 459	-2 322
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	1 689	-168 025
Kassaflöde från löpande verksamhet	-393 692	501 196
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-14 818	-7 439 265
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-14 818	-7 439 265
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	0	8 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	8 000 000
Årets kassaflöde	-408 510	1 061 931
Likvida medel vid årets början	3 803 267	2 741 336
Likvida medel vid årets slut	3 394 757	3 803 267

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



Org Nr: 716405-6710

HSB Bostadsrättsförening Understenshöjden i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 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 100 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av mellan 2,4-20 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 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 styrelsen.

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 8349 kronor per småhus.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % 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 6282 Tkr.

02



Org Nr: 716405-6710

HSB Bostadsrättsförening Understenshöjden i Stockholm

Noter		2019-05-01 2020-04-30	2018-05-01 2019-04-30
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	3 137 767	3 111 024
	El och värme	402 344	701 009
	Hyrer (garage och föreningslokal)	206 900	213 560
	Bredband	158 400	158 400
	Övriga intäkter	11 069	12 835
	Bruttoomsättning	3 916 480	4 196 828
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalsvård	32 313	35 473
	Reparationer	725 331	280 752
	El	614 327	747 581
	Uppvärmning	39 028	438 830
	Vatten	115 568	83 276
	Sophämtning	114 833	91 142
	Fastighetsförsäkring	101 230	98 350
	Kabel-TV och bredband	170 872	168 084
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	367 356	354 156
	Förvaltningsarvoden	78 669	87 179
	Tomträttsavgäld	278 500	278 500
	Övriga driftkostnader	8 721	15 087
	Planerat underhåll	1 115 050	309 265
		3 761 797	2 987 676
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	22 730	38 731
	Administrationskostnader	65 430	59 926
	Extern revision	10 250	9 550
	Medlemsavgifter	12 840	12 840
		111 250	121 047
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Löner och övriga ersättningar	18 975	37 400
	Sociala avgifter	3 168	9 673
	Pensionskostnader och förpliktelser	6 868	7 108
		29 011	54 181
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 171	916
	Övriga ränteintäkter	291	232
		1 462	1 148
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	394 794	363 306
	Övriga räntekostnader	13	223
		394 807	363 529

02



Org Nr: 716405-6710

HSB Bostadsrättsförening Understenshöjden i Stockholm

Noter	2020-04-30	2019-04-30
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	51 089 524	50 984 691
Årets investeringar: värmeprojekt:borrhåll och värmepumpar	7 349 250	104 833
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	58 438 774	51 089 524
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-17 234 855	-16 671 002
Årets avskrivningar	-995 417	-563 853
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 230 272	-17 234 855
Utgående redovisat värde	40 208 502	33 854 669
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	54 582 000	54 582 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	90 642 000	90 642 000
Summa taxeringsvärde	145 224 000	145 224 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	371 048	371 048
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	371 048	371 048
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-266 048	-239 798
Årets avskrivningar	-26 250	-26 250
Utgående ackumulerade avskrivningar	-292 298	-266 048
Bokfört värde	78 750	105 000
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	7 229 600	0
Årets investeringar	-7 229 600	7 229 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	7 229 600
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500

02



Org Nr: 716405-6710

HSB Bostadsrättsförening Understenshöjden i Stockholm

Noter		2020-04-30	2019-04-30
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar		
	Skattekonto	2 684	697
	Avräkningskonto HSB Stockholm	1 737 646	2 864 127
		1 740 330	2 864 824
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetalda kostnader	176 392	168 400
	Upplupna intäkter	276	328
		176 667	168 728
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.			
Not 13	Kassa och bank		
	Nordea plusgiro	1 657 111	1 043 973
		1 657 111	1 043 973
Not 14	Skulder till kreditinstitut		
	</		

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

02



HSB Bostadsrättsförening Understenshöjden i Stockholm

Noter

2020-04-30

2019-04-30

Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 2020-09-05

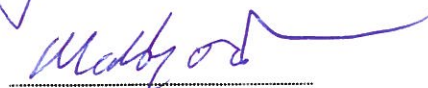

Mathias Edstedt


Elin Hall

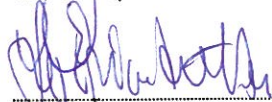

Johan Pejler


Kerstin Malm


Andreas Heymowski


Mats Godée

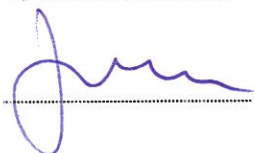

Olivia Nynja Liljestrom


Siv Ericsson

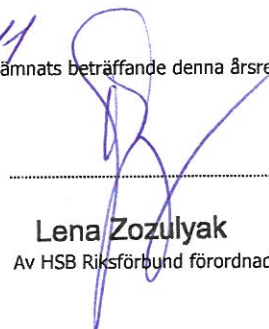

Stephan Serenius

Vår revisionsberättelse har

lämnats beträffande denna årsredovisning



Av föreningen vald revisor


Lena Zozulyak
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 2019-04-30–2020-04-30.

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 2020 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas 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.

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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, 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 bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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.

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 2019-04-30–2020-04-30 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 11 / 09 2020

.....
Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

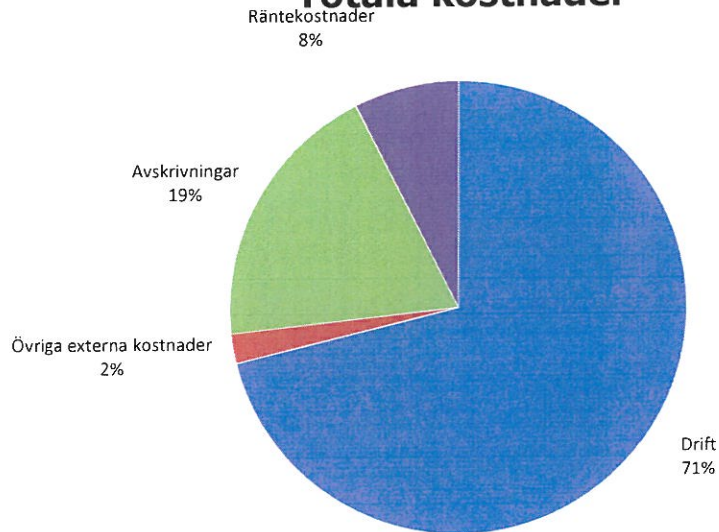
.....
Joakim Grundwall
Av föreningen vald revisor



Org Nr: 716405-6710

HSB Bostadsrättsförening Understenshöjden i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

