



KALLELSE

TILL FÖRENINGSTÄMMA 2022
I Gårdshuset torsdagen den 20 oktober kl 19.00

Dagordning

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоordförande
3. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. godkännande av dagordning
7. val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. val av minst två rösträknare
9. fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. genomgång av styrelsens årsredovisning
11. genomgång av revisorernas berättelse
12. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. beslut om antalet styrelseledamöter och suppleanter
17. val av styrelseledamöter och suppleanter
 - val av ordinarie ledamöter för 2 år
 - val av suppleanter för 1 år
18. presentation av HSB-ledamot
19. beslut om antalet revisorer och suppleant
20. val av revisor/er och suppleant
21. beslut om antalet ledamöter i valberedningen
22. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. val av ombud och ersättare till distriktsstämmor och samt övriga representanter i HSB
 - val av 2 distriktsombud och 2 ersättare till HSB Stockholms distrikt 7
24. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
 1. Nya driftandelstal
 2. Förslag till avveckling av urinseparering
 3. Förslag till gratifikation till energigruppen
25. föreningsstämmans avslutande

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar fler medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud skall lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten skall vara i original och gälla högst ett år från utfärdandet. Medlem får företrädas av valfritt ombud. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får medföra ett valfritt biträde.

VÄLKOMNA TILL ÅRETS FÖRENINGSTÄMMA!
Styrelsen



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Understenshöjden i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 716405-6710 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-2022.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen bildades 1992-03-13 och registrerades 1993-05-05. 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.

Vid föreningens tillkomst bedrevs en process med omfattande engagemang och kunskapsutveckling i syfte att påverka utformningen av bebyggelsen och närmiljön. Processen innebar att man samtidigt ”byggde” en intressegemenskap.

Målet var att uppnå en så långtgående miljöanpassning som möjligt och ett boende som också hade ett socialt sammanhang. Den vision som skapades då är fortfarande den gällande föreningsidén.

Den ekologiska inriktningen är central liksom självförvaltningen, vilket är det som gör vår ekoby unik. För att behålla och bevara områdets speciella karaktär är det angeläget att medlemmarna följer den miljömässiga inriktningen vid skötsel av lägenheter och bruksytor och i samband med om- och tillbyggnader.

Möjligheten att kunna bygga ut husen har visat sig vara en stor fördel, växande familjer kan bo kvar i föreningen.

Omsättningen i föreningen är låg, efter tjugosju år bor ca 75 % av de ursprungliga medlemmarna fortfarande kvar.

Understenshöjdens värmesystem bygger på tre källor; sol, geoenergi, el och en liten mängd fjärrvärme. Hjärtat i systemet är eldrivna värmepumpar i varje hus som får sin energi från borrhål i marken i kombination med solfångare på taken. Dessa värmepumpar installerades hösten 2018 och ersatte då ett system med en pelletspanna och gemensamt kulvertsystem. 90 % av föreningens elförbrukning kommer från en solcellspark i Södermanland, som föreningen sedan 2021 är delägare i.

Räkenskapsåret löper från den 1 maj till den 30 april nästa år. Större underhållsåtgärder finansieras via kontinuerliga avsättningar enligt underhållsplanen.

Föreningen äger och förvaltar

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Termometern 3	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2025-01-01	1993 och 1995

Totalt 1 objekt

I Stockholms kommun. Fastigheten Stockholm Termometern 3 upplåts av Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret med tomträtt. Tomträttsavtalet löper på 10 år. Nästa förnyelse är år 2025. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring.

Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2022-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
44	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4772
18	garageplatser	0
22	p-platser	0
Totalt 84 objekt		4772

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 2 rok, 1 st 3 rok, 14 st 4 rok, 22 st 5 rok, 3 st 6 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Mats Godée	Ordförande	2021-05-01	
Nynja Ohlin Liljeström	Ledamot	2021-05-01	2021-10-21
Johanna Nilsson	Ledamot	2021-05-01	
Johan Pejler	Ledamot	2021-05-01	
Stephan Serenius	Ledamot	2021-05-01	
Mathias Edstedt	Ledamot	2021-05-01	
Anna Alassaad Bergström	Ledamot	2021-10-22	
Anna Alassaad Bergström	Suppleant	2021-05-01	2021-10-21
Erik Lejdemyr	Ledamot	2021-05-01	
Elin Hall	HSB-ledamot	2021-05-01	
Joel Strandh	Ledamot	2021-05-01	
Anna Månsson	Suppleant	2021-10-22	
Kerstin Malm	Suppleant	2021-05-01	2021-10-21
Jonas Torpe Joelson	Suppleant	2021-10-22	
Anna Stolt	Suppleant	2021-05-01	2021-10-21

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mathias Edstedt, Joel Strandh, Erik Lejdemyr, Johanna Nilsson, Stephan Serenius. Dessutom suppleanterna: Anna Månsson och Jonas Torpe Joelson.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Föreningen har haft ett medlemsmöte om föreningens energiprojekt samt en ordinarie stämma 2021-10-21 som delvis genomfördes digitalt.

Firmatecknare har varit: Mats Godée, Mathias Edstedt och Joel Strandh.

Firman tecknas enligt ovan av två i föreningen.

Revisorer har varit: Joakim Grundwall med Göran Karreskog som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Sara Eriksson (sammankallande), Isabella Gustafsson Ismodes, Elisabeth Brenning, Ann Fagerell och Claes Fransson, valda vid föreningsstämman.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-10-21. På stämman deltog 32 röstberättigade medlemmar, varav 1 genom ombud.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 25 september 2021.

Föreningens arbetsgrupper

Föreningen har en hög grad av självförvaltning, vilket har betydelse för föreningens ekonomi och sammanhållning. Tillsammans sköter vi t.ex. ängar och naturmark liksom visst underhåll av byggnader. Medlemmarna uppmanas att delta i någon av föreningens arbetsgrupper, eller på annat sätt bidra efter förmåga. Arbetsgrupper:

- Avfallsgruppen
- Byggguppen
- Energigruppen
- Gårdshusgruppen
- Markgruppen
- Miljögruppen
- Snöröjargruppen
- Solfångargruppen
- Trafikgruppen
- Beredskapsgruppen
- Husgrupper

Därtill har boenden ansvar för särskilda ansvarsområden. På föreningens hemsida finns information om vilka personer som ingår i de respektive arbetsgrupperna/ansvarsområden. Se <https://understenshojden.se/for-medlemmar/var-organisation/>

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

Bauhaus	Några utsedda kan handla mot faktura.
Bee Charging Solutions AB	Laddstolpar.
Ellevio	Elnät.
BoBraFastighetsförvaltning	Underhåll av fastigheterna.
HSB Stockholm	Ekonomisk förvaltning & juridisk rådgivning
HSB Mark och Trädgård	Bortforsling av grönavfall.
Jonas Hornblad AB	Webbproduktion för föreningens hemsida
Kretsloppsenergi	Installation av nytt energisystem.
Loopia	Domän (understenshojden.se) och webbhotell.
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring och fordonsförsäkring.
Nordea	Lån
Ragnsells	Hämtning förpackningar och grovsopor.
Stockholm Exergi	Fjärrvärme.
Stockholm Vatten VA	Dricksvattenförsörjning
Stockholms stad	Tomträtt
Telia	Fiberanslutning, bredband, TV och telefoni.
Trädmästarna	Beskärning och fällning av träd
HSB solcellspark	Andelar i solcellspark för elförsörjning
Jämtkraft AB	Leverans av el till rörligt pris

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Två arbetshelger har genomförts, en på hösten och en på våren.
- En slätterdag genomfördes i augusti.
- Införande av nytt energisystem har fortsatt. Senaste året har garantifel åtgärdats och anläggningarna trimmats. Slutlig kostnad för bytet är inte avgjord men har budgeterats till ca 12 mkr varav ca 10 mkr betalats hittills.
- Reparerat balkonger i lägenheterna 24, 25, 57 och 59.
- Beslutat att förening ansluter sig till HSB solcellspark genom andelsköp och därmed får 90% av elen levererad till en fast kostnad per kWh.
- En översyn av vårt system för urinseparering, inför beslut på stämman har påbörjats.
- Beslut om att utöka antalet laddboxar för elbil med 9 nya boxar har tagits.
- Reparation och målning av entrétrappor har påbörjats.
- Gallring av träd och buskar i Tallhöjden samt nedtagning av vissa riskträd har genomförts.
- En enklare reparation av vägen utanför garagen har genomförts.
- Beslutat riktlinjer för andrahandsuthyrning.
- Beslutat riktlinjer för om och tillbyggnader.
- Beslutat om ansvar och regler för eldstäder.
- Beslutat policy för garage och parkeringsplatser. Därmed har samtliga avtal för garage och markplatser sagts upp och nya avtal har tecknats.
- Energideklaration av vår bostadsrättsförening har påbörjats.
- Utbyggnad av altan har genomförts i lägenhet 11.
- Ombyggnad i lägenhet 28 har genomförts.

- Utbyggnad har påbörjats av lägenhet 21, Lägenhet 22 samt lägenhet 23.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Årtal	Ändamål
1998	Avvecklades egen reningsanläggning, Bioclear. Anläggningen testkördes under flera år men godkändes inte av Miljöförvaltningen. Anläggningen för urinseparering kvarstår.
2000	Gårdshusets gemensamma lokal på 200 m2 färdigställdes som självbygge.
2011	Solcellsanläggning på gårdshuset tak installerades.
2012	Indragning av fiber genomfördes till samtliga hushåll och avtal tecknades med Telia om leverans av bredband, TV och telefoni.
2012	18 garageplatser byggdes på del av parkeringsplatsen. Antalet markplatser minskade samtidigt från 20 till 16.
2012	Gårdshusets byggdes ut med ett extra förrådsutrymme.
2012	En traktor köptes in och snöröjning i egen regi påbörjades.
2017	Beslutades att byta värmesystem till bergvärme med individuella värmepumpar som skulle kopplas samman med solfångare.
2018	Börning för bergvärme och installation av värmepumpar påbörjades.
2018	Avvecklingen av pellets pannan och kulvertsystemet för värmedistribution påbörjades.
2019	Sju laddboxar för elbil installerades.
2020	Parkeringen utökades med ytterligare sju markplatser till totalt 41 platser inkl. garage.
2020	Nytt avtal med Telia tecknades för leverans av bredband, TV och telefoni.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

- Fortsatt uppföljning, reparationer och justering efter byte av bergvärmepumpar.
- Slutbesiktning av det nya energisystemet.
- Installation av 9 nya laddboxar för elbil.
- Montera upp och implementera centralt placerade postboxar efter krav från PostNord. Postlådorna vid varje lägenhet kommer därefter enbart att användas för dagstidningar och liknande.
- Utvärdering och avveckling av urinavlopp samt installation av vanliga toalettstolar. Beslut tas på stämma.
- Utredda möjligheten att bygga cykelförråd, växthus och jordkällare.
- Utredda en möjlig upprustning av föreningens dammar.
- Utredda ombyggnad av pannrum.
- Tätningar av bristfälliga kakelfogar i badrum.
- Reparation av dropplistor och trasig ytterpanel.
- Nytt avtal om tomträttsgäld ska tecknas från 2025-01-01.

Planerat underhåll under denna tidsperiod

2022-2023 Målning av samtliga fönster på utsidan med linoljefärg.

2023 Byte av tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp i den gemensamma tvättstugan.

2025 Träbroar på Ekostråket ska bytas.

2025 Byte av träpanel på fasader på utsatta lägen.

2025 Byte av fläktkåpor i kök med styrning av frånluftfläktarna.

2026 Byte av träbro, Nedre dammen.

2026 och 2027 Översyn och byte av delar på balkonger.

2027 Byte av träräcke vid entré lgh 49/51 och 25/27.

2027 Rengöring av ventilationskanaler i samtliga lägenheter.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 80 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 80.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	325	321	156	207	237
Skuldsättning, kr/kvm	6 580	6 643	6 643	6 643	4 950
Räntekänslighet, %	9	9	10	10	8
Energikostnad, kr/kvm	55	122	163	269	284
Driftskostnad, kr/kvm	412	446	590	604	589
Årsavgifter, kr/kvm	723	726	664	658	660
Totala intäkter, kr/kvm	806	846	829	910	899
Nettoomsättning, tkr	4 597	4 154	3 916	4 197	4 248
Resultat efter finansiella poster, tkr	-69	-200	-1 401	81	-578
Soliditet, %	26	26	27	29	35

Årtal avser brytna perioder, t ex år 2022 avser period 2021/2022 och år 2021 avser period 2020/2021 osv.

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	7 215 014	0	0	7 215 014
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	275 009	0	0	275 009
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 989 837	-192 980	170 717	3 967 574
S:a bundet eget kapital, kr	11 479 860	-192 980	170 717	11 457 597
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	314 100	-7 158	-170 717	136 225
Årets resultat, kr	-200 138	200 138	-68 694	-68 694
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	113 962	192 980	-239 411	67 531
S:a eget kapital, kr	11 593 822	0	-68 694	11 525 128

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 770 000 kr samt ianspråktagande skett med 599 583 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	306 942
Årets resultat, kr	-68 694
Reservation till underhållsfond, kr	-770 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	599 283
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	67 531

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	67 531

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning		2022-04-30	2021-04-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 597 439	4 154 132
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 103 006	-2 861 308
Övriga externa kostnader	Not 3	-209 107	-136 816
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-4 660	-9 493
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 019 118	-974 783
Summa rörelsekostnader		-4 335 891	-3 982 399
Rörelseresultat		261 548	171 733
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 809	1 194
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-332 051	-373 065
Summa finansiella poster		-330 242	-371 871
Årets resultat		-68 694	-200 138

Balansräkning		2022-04-30	2021-04-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 7	38 659 460	39 652 328
Inventarier och maskiner	Not 8	26 250	52 500
		<u>38 685 710</u>	<u>39 704 828</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	895 100	500
		<u>895 100</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>39 580 810</u>	<u>39 705 328</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		10 461	34
Övriga fordringar	Not 10	3 967 155	2 039 990
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	158 089	157 713
		<u>4 135 706</u>	<u>2 197 737</u>
Kassa och bank	Not 12	23 863	1 972 852
Summa omsättningstillgångar		<u>4 159 569</u>	<u>4 170 589</u>
Summa tillgångar		<u>43 740 378</u>	<u>43 875 917</u>

Balansräkning		2022-04-30	2021-04-30
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		7 490 023	7 490 023
Yttre underhållsfond		3 967 574	3 989 837
		<u>11 457 597</u>	<u>11 479 860</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		136 225	314 100
Årets resultat		-68 694	-200 138
		<u>67 531</u>	<u>113 962</u>
Summa eget kapital		<u>11 525 128</u>	<u>11 593 822</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	20 000 000	31 400 000
		<u>20 000 000</u>	<u>31 400 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	11 400 000	0
Leverantörsskulder		390 196	218 944
Skatteskulder		23 242	40 632
Övriga skulder	Not 15	0	-1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	401 812	622 519
		<u>12 215 250</u>	<u>882 094</u>
Summa skulder		<u>32 215 250</u>	<u>32 282 094</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>43 740 378</u>	<u>43 875 917</u>

Kassaflödesanalys	2022-04-30	2021-04-30
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-68 694	-200 138
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 019 118	974 783
Kassaflöde från löpande verksamhet	950 424	774 645
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-13 997	25 557
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-66 845	207 596
Kassaflöde från löpande verksamhet	869 582	1 007 798
Investeringsverksamhet		
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	-894 600	-392 359
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-894 600	-392 359
Finansieringsverksamhet		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
Årets kassaflöde	-25 018	615 439
Likvida medel vid årets början	4 010 196	3 394 757
Likvida medel vid årets slut	3 985 179	4 010 196

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

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.

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.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

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 8 874 kronor per småhus.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % 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.

Noter	2022-04-30	2021-04-30
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 451 641	3 431 940
Individuell mätning el	753 097	335 830
Hyror	224 318	199 070
Bredband	158 400	158 400
Övriga intäkter	10 733	28 950
Bruttoomsättning	4 598 189	4 154 190
Avgifts- och hyresbortfall	-750	0
Hyresförluster	0	-58
	4 597 439	4 154 132
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	44 552	8 072
Reparationer	225 799	154 595
El	846 885	603 024
Uppvärmning	41 356	39 440
Vatten	127 778	128 128
Sophämtning	143 672	153 020
Fastighetsförsäkring	106 236	104 106
Kabel-TV och bredband	175 338	170 539
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	390 456	375 056
Förvaltningsarvoden	120 168	94 969
Tomträttsavgäld	278 500	278 500
Övriga driftkostnader	2 984	8 878
Planerat underhåll	599 283	742 980
	3 103 006	2 861 308
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	110 306	79 988
Administrationskostnader	75 086	33 487
Extern revision	10 875	10 500
Medlemsavgifter	12 840	12 840
	209 107	136 816
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Löner och övriga ersättningar	0	4 000
Sociala avgifter	0	833
Pensionskostnader och förpliktelser	4 660	4 660
	4 660	9 493
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 598	880
Övriga ränteintäkter	211	314
	1 809	1 194
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	330 835	372 180
Övriga räntekostnader	1 216	885
	332 051	373 065

Noter	2022-04-30	2021-04-30
Not 7 Byggnader		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	58 831 133	58 438 774
Årets investeringar	0	392 359
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	58 831 133	58 831 133
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-19 178 805	-18 230 272
Årets avskrivningar	-992 868	-948 533
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 171 673	-19 178 805
Utgående redovisat värde	38 659 460	39 652 328
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	66 714 000	54 582 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	122 326 000	90 642 000
Summa taxeringsvärde	189 040 000	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	-318 548	-292 298
Årets avskrivningar	-26 250	-26 250
Utgående ackumulerade avskrivningar	-344 798	-318 548
Bokfört värde	26 250	52 500
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Årets investeringar: 4200 andelar i HSB solcellspark	894 600	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	895 100	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	5 840	2 646
Avräkningskonto HSB Stockholm	3 961 315	2 037 344
	3 967 155	2 039 990

Noter		2022-04-30	2021-04-30			
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetalda kostnader	157 469	157 411			
	Upplupna intäkter	620	303			
		158 089	157 713			
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 12	Kassa och bank					
	Nordea plusgiro	23 863	1 972 852			
		23 863	1 972 852			
Not 13	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Nordea	39788869572	1,40%	2022-10-19	8 000 000	0
	Nordea	39788892841	1,25%	2023-03-15	3 400 000	0
	Nordea	39788929672	0,99%	2023-10-18	8 000 000	0
	Nordea	39788962424	0,83%	2024-02-21	6 000 000	0
	Nordea	39798255224	0,79%	2025-01-22	6 000 000	0
					31 400 000	0
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					31 400 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					20 000 000
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					35 056 882
						35 056 882
Not 14	Skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				11 400 000	0
					11 400 000	0
Not 15	Övriga skulder					
	Inre fond				0	0
	Ovriga kortfristiga skulder				0	-1
					0	-1
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				18 732	46 797
	Förutbetalda hyror och avgifter				201 186	353 025
	Ovriga upplupna kostnader				181 894	222 697
					401 812	622 519
	Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.					

Noter	2022-04-30	2021-04-30
Not 17	Väsentliga händelser efter årets slut	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Mats Godée

.....
Elin Hall

.....
Erik Lejdemyr

.....
Joel Strandh

.....
Johan Pejler

.....
Johanna Nilsson

.....
Mathias Edstedt

.....
Anna Alassaad Bergström

.....
Stephan Serenius

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....

.....

Av föreningen vald revisor

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 2021.

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 31 december 2021 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 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 provar 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

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Joakim Grundwall
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2021 / 2022

Årsredovisning för 2021 / 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Understenshöjden i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MATS GODÉE

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-07-04 kl. 09:39:13



ANNA ALASSAAD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-07-06 kl. 20:50:46



ELIN HALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-07-04 kl. 15:29:16



JOHAN PEJLER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-07-04 kl. 23:13:26



STEPHAN SERENIUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-07-02 kl. 22:16:50



ERIK LEJDEMYR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-07-01 kl. 19:42:28



JOEL STRANDH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-07-04 kl. 10:02:21



JOHANNA NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-07-06 kl. 21:55:04



MATHIAS EDSTEDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-07-06 kl. 11:28:21



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-07-07 kl. 15:47:47



JOAKIM GRUNDWALL

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-07-08 kl. 12:18:04



REVISIONSBERÄTTELSE 2021 / 2022

Revisionsberättelsen för 2021 / 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Understenshöjden i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-07-07 kl. 15:47:10



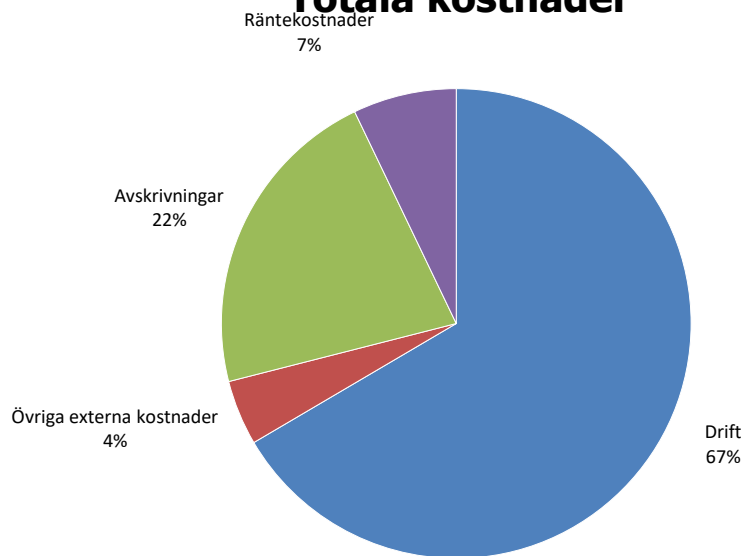
JOAKIM GRUNDWALL

Revisor

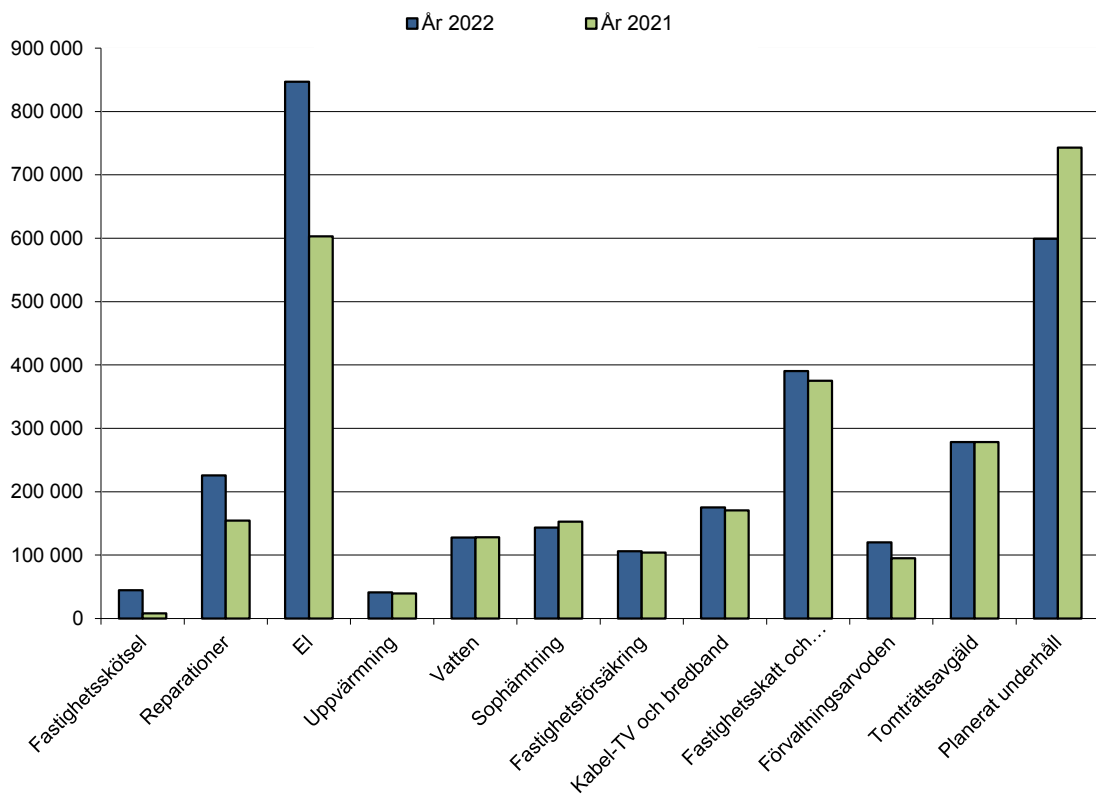
E-signerade med BankID: 2022-07-08 kl. 12:14:01



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader





BRF UNDERSTENSHÖJDEN

Årsstämma 2022

§ 24 av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen

Nya driftandelstal 2022 för Brf Understenshöjden - förslag från styrelsen till ordinarie stämma 2022-10-20

Totala boendeytan har ökat

Det har skett tre tillbyggnader av lägenheter efter beslut på ordinarie stämma 2021 (lägenheterna 21, 22 och 23). Därmed behöver driftandelstalen i föreningen ändras. Sådan ändring har skett vid ett flertal tillfällen tidigare när tillbyggnader har skett, senast vid ordinarie stämma 2021.

- Boendeytan har i lägenhet 21 (Understensvägen 43) ökat med 8,0 kvm
- Boendeytan har i lägenhet 22 (Understensvägen 45) ökat med 8,5 kvm
- Boendeytan har i lägenhet 23 (Understensvägen 47) ökat med 8,5 kvm

Kapitalandelstalen påverkas inte då de enbart är kopplade till de ursprungliga boendeytan som finansierades av föreningen.

Förslag till beslut

Styrelsens föreslår att stämman antar nya driftandelstal enligt tabell 1 och att dessa börjar gälla 1 januari 2023 eller, om inte slutbesiktning hunnit ske på samtliga tillbyggnader till dess, första månadsskiftet efter godkänd slutbesiktning.

Konsekvenser för medlemmarna

Som konsekvens av nya driftandelstal kommer även månadsavgifterna att justeras. Styrelsen har beslutat att de totala månadsavgifterna ska höjas i motsvarande grad som den tillkommande boendeytan i de nya tillbyggnaderna. Det betyder att övriga får oförändrade månadsavgifter och att föreningen får 13 680 kr i ökade intäkter.

De boende i lägenheterna 21, 22 och 23 kommer att få höjd månadsavgift från det månadsskifte som inträffade efter godkänd slutbesiktning i enlighet med de avtal som upprättats mellan föreningen och de boende.

Tabell 1 - befintliga (2021) och förslag till nya (2022) andelstal

Lägenhet	Adress	Storlek i kvm	2021		2022		Ändrad månadsavgift kr	Bef månadsavgift kr	Ny månadsavgift kr
			Drift-andelstal i %	Kapital-andelstal i %	Drift-andelstal i %	Kapital-andelstal i %			
1	99	144,0	3,018	2,608	3,002	2,608	0	6 556	6 556
2	101	130,0	2,724	2,608	2,710	2,608	0	5 918	5 918
3	103	115,5	2,420	2,608	2,408	2,608	0	5 258	5 258
4	105	101,0	2,117	2,280	2,105	2,280	0	4 598	4 598
5	107	58,5	1,226	1,322	1,220	1,322	0	2 663	2 663
6	109	73,5	1,540	1,660	1,532	1,660	0	3 346	3 346
7	111	58,5	1,226	1,322	1,220	1,322	0	2 663	2 663
8	97	115,5	2,420	2,608	2,408	2,608	0	5 258	5 258
9	95	128,0	2,682	2,586	2,668	2,586	0	5 827	5 827
10	21	157,0	3,290	2,608	3,273	2,608	0	7 147	7 147
11	23	115,5	2,420	2,608	2,408	2,608	0	5 258	5 258
12	25	115,5	2,420	2,608	2,408	2,608	0	5 258	5 258
13	27	101,0	2,117	2,280	2,105	2,280	0	4 598	4 598
14	29	101,0	2,117	2,280	2,105	2,280	0	4 598	4 598
15	31	144,0	3,018	2,608	3,002	2,608	0	6 556	6 556
16	33	129,5	2,714	2,280	2,700	2,280	0	5 895	5 896
17	35	101,0	2,117	2,280	2,105	2,280	0	4 598	4 598
18	37	58,0	1,215	1,310	1,209	1,310	0	2 640	2 640
19	39	88,5	1,855	1,943	1,845	1,943	0	4 507	4 507
20	41	101,0	2,117	2,280	2,105	2,280	0	4 598	4 598
21	43	121,0	2,368	2,280	2,522	2,280	364	5 144	5 509
22	45	109,5	2,117	2,280	2,283	2,280	387	4 598	4 985
23	47	124,0	2,420	2,608	2,585	2,608	387	5 258	5 645
24	49	113,5	2,378	2,280	2,366	2,280	0	5 167	5 167
25	51	128,0	2,682	2,608	2,668	2,608	0	5 827	5 827
26	89	101,0	2,117	2,280	2,105	2,280	0	4 598	4 598
27	87	122,0	2,557	2,608	2,543	2,608	0	5 554	5 554
28	85	101,0	2,117	2,280	2,105	2,280	0	4 598	4 598
29	83	112,0	2,347	2,280	2,335	2,280	0	5 099	5 099
30	81	101,0	2,117	2,280	2,105	2,280	0	4 598	4 598
31	79	158,0	3,311	2,280	3,294	2,280	0	7 193	7 193
32	77	109,5	2,295	2,280	2,283	2,280	0	4 985	4 985
33	75	115,5	2,420	2,608	2,408	2,608	0	5 258	5 258
34	73	101,0	2,117	2,280	2,105	2,280	0	4 598	4 598
35	71	101,0	2,117	2,280	2,105	2,280	0	4 598	4 598
36	69	114,5	2,399	2,280	2,387	2,280	0	5 213	5 213
37	67	85,0	1,781	1,920	1,772	1,920	0	3 870	3 870
38	65	63,5	1,331	1,434	1,324	1,434	0	2 891	2 891
39	63	108,0	2,263	2,439	2,251	2,439	0	4 917	4 917
40	61	109,5	2,295	2,280	2,283	2,280	0	4 985	4 985
41	59	113,5	2,378	2,280	2,366	2,280	0	5 167	5 167
42	57	113,0	2,368	2,280	2,356	2,280	0	5 531	5 531
43	55	101,0	2,117	2,280	2,105	2,280	0	4 598	4 598
44	53	115,5	2,420	2,608	2,408	2,608	0	5 258	5 258
45	57	8,5	0,178	0,000	0,177	0,000	0		
46	39	10,5	0,220	0,000	0,219	0,000	0		
4 797,0			100,000	100,000	100,000	100,000	1 140	217 245	218 385

Årsstämma 2022

§ 24 av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen

FÖRSLAG FRÅN STYRELSEN OM ATT AVVECKLA URINSEPARERANDE TOALETTER I BRF UNDERSTENSHÖJDEN.

Förslag

1. Styrelsen föreslår att avloppssystemet för urinseparering avvecklas, rören proppas och vanliga toaletter installeras.
2. Styrelsen föreslår att kostnaderna för borttagande av befintliga toaletter, proppning av rör och installation av fixtur belastar föreningen. Upphandling görs av styrelsen, beräknad kostnad, se nedan.
3. Styrelsen föreslår att kostnaden för ny toalettstol belastar föreningen.

Motivering till förslaget: I nedanstående text beskriver styrelsen bakgrund, lägesbeskrivning och varför styrelsen föreslår avveckling av vår urinseparering.

I våra stadgar §31 punkt 3 står det att bostadsrättshavaren ansvarar för sanitetsporlin men samtidigt får bostadsrättsföreningen enligt §34 utföra reparation samt byta inredning och utrustning som bostadsrättshavaren enligt § 31 ska svara för. Ett sådant beslut ska fattas av föreningsstämma och får endast avse åtgärd som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av bostadsrättsföreningens hus och som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

Styrelsen föreslår därför att kostnaden för installation samt ny toalettstol belastar föreningen eftersom bytet blir tvingande för alla oavsett behov av byte. Enligt stadgarna får föreningen ta på sig ett kostnadsansvar vid en sån omfattande underhållsåtgärd.

Bakgrund

Urinseparerande toaletter var redan från början en viktig del i föreningens miljötänkande. Genom att separera urinen och leverera det som gödsel till ett lantbruk, minskar vi kväveutsläppet i naturen och bidrar samtidigt till ett lokalt kretsloppstänkande kring gödsling av åkermark. Vår förening är ett pionjärprojekt inom detta område och tanken var att byggbranschen och kommuner skulle bidra till en utveckling av urinsepareringen. Tyvärr har inte detta skett. Forskningen på bl.a. SLU har visat på nyttan av urinseparering men tekniken och infrastrukturen har inte följt efter. Idag är det få bostadsområden i Sverige som har urinseparerande toaletter.

I vår förening har vi genom åren haft en hel del problem med stopp och avlagringar i rören. Vi har kämpat för att hålla systemet igång, men flera har valt att byta till vanliga toaletter och flera av de som har urinseparerande toaletter, har proppat igen rören.

Lägesbeskrivning i Brf Understenshöjden

Under våren har arbetsgruppen för urinseparering, (Nils Söderlund, Jan Ohlin, Siv Ericsdotter, Robert Nilsson och Mats Godée) diskuterat hur vi ska gå vidare.

En inventering har genomförts i form av en enkät. Medlemmarna har angett vilken typ av toalett man har, hur de fungerar etc. Arbetsgruppen har också kontaktat de som bytt toaletter och även talat med några entreprenörer.

Ett seminarium hölls i ekoby, där experter på urinseparering diskuterade hur utvecklingen ser ut i olika delar av världen. Understenshöjden har varit ett viktigt forskningsområde och är förebild för hur många forskare vill utveckla möjligheten att separera urin. En rapport om vårt system håller på att skrivas. Den kommer förhoppningsvis att delas ut till medlemmarna inför stämman.

Enkäten visar att flera medlemmar, nästan 30 %, har på eget initiativ bytt till vanliga toaletter. (24 toalettstolar saknar urinseparering)

Flertalet av de som har urinseparerande toaletter har bytt till en nyare modell, Gustavsberg. (24 st. på Nb, 15 på Öv.) 7 hushåll har den äldsta urinseparerande modellen, "Dubbletten" på Nb och 15 har den på Öv. I Gårdshuset finns två urinseparerande toaletter, modell Gustavsberg. Sammanlagt finns det idag 61 urinseparerande toaletter i vår bostadsrättsförening. Ett stort antal av dessa toaletter fungerar otillfredsställande och en del fungerar inte alls. I enkäten rapporterades att 24 toaletter ej hade fungerande urinseparering.

Sammanfattningsvis kan man konstatera att nästan 60% av alla toaletter i vårt område idag inte har en fungerande urinseparering.

Styrelsen beslutade för flera år sedan att inte tillåta spolning av rören som leder bort urinen. Konstruktionen är känslig och har lett till översvämning, i ett fall med omfattande kostnader för föreningen.

Avveckling eller utveckling av systemet

Arbetsgruppen har diskuterat möjligheten att utveckla systemet och byta rör och toaletter så att vi även i framtiden kan urinseparera. Bedömningen var att det skulle bli mycket kostsamt och därför har inte arbetsgruppen gått vidare med en sådan lösning.

Konsekvensen blev att arbetsgruppen fortsatte att utreda metoder och kostnader för avveckling av systemet.

Styrelsen föreslår därför att stämman tar beslut att avveckla vår urinseparering.

Ungefärliga kostnader för att avveckla urinsepareringen.

Ungefärlig kostnad för att proppa rör, byta fixtur etc. ca 9,000 kr/Stol. Ungefärlig kostnad för detta arbete beräknas till ca 550,000 kr för samtliga lägenheter.

Vägghängd toastol kostar ca 3,000 kr/st. Ungefärlig kostnad för samtliga toaletter är ca 180,000 kr. En upphandling borde påverka priset i en mer positiv riktning.

/Styrelsen Brf Understenshöjden 2022-09-06

Brf Understenshöjdens årsstämma 2022

§ 24 av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen

Förslag till gratifikation till tre medlemmar i energigruppen

Installationen av bergvärmepumpar, HYSS, i samtliga lägenheter har inte fungerat enligt plan. Arbetet är ännu inte slutbesiktigat. Tre medlemmar i energigruppen, Maria Heymowska, Björn Andersen och Mathias Edstedt, har under flera år lagt ner ett oerhört omfattande och tidskrävande arbete för att driva projektet framåt. Detta arbete har skett på ideell basis och inget arvode har utgått.

Som en ringa kompensation för denna arbetsinsats föreslår därför styrelsen att 10.000 kr betalas ut till var och en som en gratifikation.

/Mats Godée Ordförande

(Mathias Edstedt deltog ej när styrelsen beslutade om att lägga fram detta förslag till stämman)