



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Brf Understenshöjden i Stockholm



KALLELSE

TILL FÖRENINGSTÄMMA 2024

I Gårdshuset torsdag 24 oktober

klockan 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 ordinarie ledamöter för 1 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. Beslut om nya driftsandelstal 2024
 2. Val av representant till HSBs solcellspark
 3. Information om tidigare stämmobeslut
 4. Motion angående kommersiell korttidsuthyrning
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 Brf Understenshöjden i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 716405-6710 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 registrerades 1993. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-02-14. Vid föreningens tillkomst bedrevs en process med omfattande engagemang och kunskapsutveckling i syfte att påverka utformningen av bebyggelsen och nätmiljön. 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 många av de ursprungliga medlemmarna bor 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

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

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

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.



Antal	Benämning	Total yta m ²
44	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 797
18	garageplatser	0
23	p-platser	0
Totalt 85 objekt		4 797

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 2 rok, 1 st 3 rok, 13 st 4 rok, 20 st 5 rok, 6 st 6 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Mats Godée	Ordförande	2020-11-05	2025-10-20
Ragnvi Josefsson	Ledamot	2023-10-19	2025-10-20
Torsten Elfhag	Ledamot	2022-10-20	2024-10-24
Anna Månsson	Ledamot	2022-10-19	2024-10-24
Mathias Edstedt	Ledamot	2013-10-19	2024-10-24
Johan Fallan	Ledamot	2022-10-19	2024-10-24
Sonia Rodière	Ledamot	2023-10-19	2025-10-20
Jean-Claude Menot	Ledamot	2024-02-13	2024-04-10
Elin Hall	Ledamot	2019-04-25	2024-02-13
Joel Strandh	Ledamot	2023-10-19	2024-10-24
Ohlin Nynja Liljeström	Suppleant	2023-10-19	2024-10-24
Matilda Ekström	Suppleant	2023-10-19	2024-10-24

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anna Månsson, Johan Fallan, Torsten Elfhag, Mathias Edstedt, Joel Strandh. Suppleanter: Matilda Ekström Sundberg, Nynja Liljeström.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Mats Godée, Mathias Edstedt och Joel Strandh.

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: Claes Fransson, Ann Fagerell, Anna Skagerberg, Isabella Gustafsson Ismodes, Siv Johansson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie stämma hölls 2023-10-19 samt extrastämma 2023-11-18. På ordinarie stämma deltog 32 röstberättigade medlemmar och på extra stämman 28. Ett beslut om de nya stadgarna hade tagits på extra stämma 2023-11-18.

Föreningen har haft två medlemsmöte om föreningens ekonomi och självförvaltning.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts två gånger. I oktober 2023 höjdes den med 20 % och med ytterligare 21% från april 2024.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-04-20.

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
- Byggruppen
- Energigruppen
- Gårdshusgruppen
- Markgruppen
- Miljö- och klimatgruppen
- 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/varorganisation/>

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

Bauhaus	Några utsedda kan handla mot faktura
Ellevio	Elnät
BoBra Fastighetsförvaltning	Underhåll av fastigheterna
HSB Stockholm	Ekonomisk förvaltning & juridisk
HSB Mark och Trädgård	Bortforsling av grönavfall
HSB Solcellspark	Andelar i solcellspark för elförsörjning
Jonas Hornblad AB	Webbproduktion
Jämtkraft AB	Leverans av el till rörligt pris
Kretsloppsenergi	Installation av nytt energisystem.
Loopia	Domän (understenshojden.se)
Länsförsäkringar	Försäkringar
MER Sweden AB	Laddstolpar för elbilar
Nordea	Lån
Ragnsells	Hämtning förpackningar och grovsopor
Retro Måleri AB	Målningsarbeten
Stockholm Exergi	Fjärrvärme
Stockholm Vatten VA	Dricksvattenförsörjning, avlopp och hushållsavfall
Stockholms stad	Tomträtt
Telia	Fiberanslutning, bredband, TV och telefoni
Trädmästarna	Beskärning och fällning av träd

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Två arbetshelger har genomförts, en på hösten och en på våren.
- En utbildning om hur man slår med lie har gjorts.
- En slätterdag genomfördes i augusti.
- Införande av nytt energisystem har fortsatt. En slutbesiktning genomfördes i februari 2023. Anläggningen blev ej godkänd. Därefter har reparationsarbetet fortsatt och ett reservdelslager köpts in. Sju värmepumpar har bytts ut till nya av märket Thermia. Slutlig kostnad för bytet är inte avgjord men bedöms till 13 mkr varav 11,7 mkr betalats hittills. Kostnaden som belastade året resultat var 1194 tkr.
- På stämman 2023 beslutades att avveckla vårt system för urinseparering. Nya toalettstolar har installerats och urinsepareringsrören har proppats i samtliga hushåll, förutom fyra hushåll som ingår i ett tvåårigt forskningsprojekt om urinseparering som genomförs av SLU. Kostnaden som belastade årets resultat var 583 tkr.
- Fönstermålning med linoljefärg har genomförts i husgrupperna Gården, Björklunden, Odlingen och Tallhöjden. Husgruppen Dammen skall målas i slutet på våren 2024. Kostnaden som belastade årets resultat var 1 794 tkr.
- Samtliga tak och hängrännor har rengjorts och vid behov byttes takpannor, stuprör och trasiga hängrännor. Kostnaden som belastade årets resultat var 330 tkr.
- Entrétrappan till Understensvägen 65, som ligger på övre planet, har bytts ut. Kostnaden som belastade årets resultat var 88 tkr.
- Tilläggsisolering av bottenplattan har gjorts på fyra lägenheter med golvvärme. Kostnaden som belastade årets resultat var 181 tkr.
- Hjärtstartare har installerats i Gårdshuset
- Nytt avtal om ny tomträttsgäld har tecknats för 10 år framåt. Årsavgiften blir 557 000 från 2025-01-01, men de första fyra åren har Stockholms kommun beslutat om nedsättning av avgiften enligt en procentsats. Full avgift skall betalas 2030-01-01.
- Några frånluftsfläktar på vinden och köksfläktar har bytts ut. Kostnaden som belastade årets resultat var 57 tkr.
- En utredning har påbörjats om hur energieffektivisering kan göras i våra fastigheter.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder 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.
2005	18 garageplatser byggdes på del av parkeringsplatsen. Antalet markplatser minskade samtidigt från 20 till 16.
2005	Gårdshusets byggdes ut med ett extra förrådsutrymme.
2011	Solcellsanläggning på gårdshuset tak installerades.
2012	En traktor köptes in för snöröjning i egen regi.
2012	Indragning av fiber genomfördes till samtliga hushåll och avtal tecknades med Telia om leverans av bredband, TV och telefoni.
2018	Beslutades att byta värmesystem till bergvärme med individuella värmepumpar som kopplas samman med solfångare. Borring för bergvärme och installation av värmepumpar samt avveckling av pellets pannan och kulvertsystemet för värmedistribution påbörjades.
2019	Sju laddboxar för elbil installerades. Ytterligare nio laddboxar installerades 2022.
2020	Parkeringen utökades med ytterligare sju markplatser till totalt 41 platser inkl. garage.
2021	Nytt avtal med Telia tecknades för leverans av bredband, TV och telefoni.
2021	Föreningen anslöt sig till HSB solcellspark genom andelsköp och får 90 % av elen levererad till fast kostnad per kWh.
2023	Urinsepareringen avvecklades förutom några hushåll som ingår i ett tidsbegränsat forskningsprojekt.

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

- Fortsatt uppföljning, reparationer och eventuellt byte av några bergvärmepumpar.
 - Slutbesiktning av det nya energisystemet.
 - Genomföra åtgärder för energieffektivisering.
 - Utredda möjligheten att bygga cykelförråd.
 - Utredda en möjlig upprustning av föreningens dammar.
 - Utredda ombyggnad av pannrum.
- 2024 Målning av samtliga fönster på utsidan, i husgruppen Dammen.
- 2024 Byte av garagetak.
- 2025 Träbroar på Ekostråket ska bytas.
- 2025 Byte av träpanel på fasader på utsatta lägen.
- 2025 Byte av fläktkåpor i samtliga kök med styrning av frånluftfläktarna.
- 2026 Byte av träbro, Nedre dammen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 81 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 81.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	356	249	325	321	156
Skuldsättning, kr/kvm	6 337	6 546	6 580	6 643	6 643
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 337	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	9	9	9	10
Energikostnad, kr/kvm	171	108	55	122	163
Årsavgifter, kr/kvm	973	720	723	726	664
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 091	808	806	846	829
Nettoomsättning, tkr	4 952	4 248	4 597	4 154	3 916
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 435	-675	-69	-200	-1 401
Soliditet, %	19	25	26	26	27

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el ingår from 2023.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Årets negativa resultat beror främst på stora kostnader för planerat underhåll som är av engångskaraktär.

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter 2 gånger under period 2023-2024. I oktober 2023 höjdes årsavgifter med 20% och från april 2024 med 21%.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

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
Upplåtelseavgifter, kr	275 009	0	0	275 009
Underhållsfond, kr	4 178 526	0	2 793 681	1 384 845
S:a bundet eget kapital, kr	11 668 549	0	2 793 681	8 874 868
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-143 421	-674 932	-2 793 681	1 975 328
Årets resultat, kr	-674 932	674 932	-3 434 517	-3 434 517
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-818 353	0	-6 228 198	-1 459 189
S:a eget kapital, kr	10 850 196	0	-3 434 517	7 415 679

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 330 000 kr samt ianspråktagande skett med 4 123 681 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	-818 353
Årets resultat, kr	-3 434 517
Reservation till underhållsfond, kr	-1 330 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	4 123 681
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 459 189

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-1 459 189
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING		2023-05-01 2024-04-30	2022-05-01 2023-04-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 952 295	4 248 479
Övriga rörelseintäkter	Not 3	280 072	0
Summa Rörelseintäkter		5 232 367	4 248 479
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 641 308	-3 198 264
Övriga externa kostnader	Not 5	-165 260	-218 534
Personalkostnader	Not 6	-2 000	-70 368
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 017 220	-1 029 567
Summa Rörelsekostnader		-7 825 788	-4 516 733
Rörelseresultat		-2 593 421	-268 254
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	2 522	2 355
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-843 619	-409 033
Summa Finansiella poster		-841 096	-406 678
Resultat efter finansiella poster		-3 434 517	-674 932
Resultat före skatt		-3 434 517	-674 932
Årets resultat		-3 434 517	-674 932

BALANSRÄKNING

2024-04-302023-04-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	36 795 650	37 812 870
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		36 795 650	37 812 870
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	895 100	895 100
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		895 100	895 100
Summa Anläggningstillgångar		37 690 750	38 707 970

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		31 482	50
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	846 541	4 150 064
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	181 915	183 329
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 059 938	4 333 443
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 13	19 601	22 563
<i>Summa Kassa och bank</i>		19 601	22 563
Summa Omsättningstillgångar		1 079 539	4 356 006
Summa Tillgångar		38 770 290	43 063 976

BALANSRÄKNING

2024-04-30

2023-04-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	7 490 023	7 490 023
Fond för yttre underhåll	1 384 845	4 178 526
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	8 874 868	11 668 549

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	1 975 328	-143 421
Årets resultat	-3 434 517	-674 932
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-1 459 189	-818 353

Summa Eget kapital**7 415 679****10 850 196**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	15 400 000	9 400 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		15 400 000	9 400 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	15 000 000	22 000 000
Leverantörsskulder		209 202	173 979
Skatteskulder		40 920	30 448
Övriga kortfristiga skulder		-1 524	-13 641
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	706 013	622 994
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		15 954 611	22 813 780

Summa Skulder**31 354 611****32 213 780****Summa Eget kapital och skulder****38 770 290****43 063 976**

KASSAFLÖDESANALYS	2023-05-01 2024-04-30	2022-05-01 2023-04-30
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 593 421	-268 254
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 017 220	1 029 567
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 017 220	1 029 567
Erhållen ränta	2 409	2 355
Erlagd ränta	-792 134	-388 602
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-2 365 925	375 066
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-34 422	-8 282
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	89 346	-21 901
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	54 924	-30 183
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 311 002	344 883
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-156 728
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-156 728
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 000 000	0
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 000 000	0
Årets kassaflöde	-3 311 002	188 155
Likvida medel vid årets början	4 173 333	3 985 178
Likvida medel vid årets slut	862 331	4 173 333

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader: 120 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 20 år.

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 6 282 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

Fastighetsskatt och fastighetsavgift

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,75 % av taxeringsvärdet för småhus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 9 525 kronor per småhus.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2023-05-01 2024-04-30	2022-05-01 2023-04-30
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 947 781	3 452 196
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	559 047	0
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	158 400	0
	Hyror garage och parkeringsplatser	270 750	257 500
	Hyror förbrukningsbaserad	0	373 651
	Hyror informationsöverföring	0	158 400
	Övriga primära intäkter	20 167	15 632
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 956 145	4 257 379
	Avgiftsbortfall	0	-8 900
	Hyresbortfall	-3 850	0
	<i>Summa</i>	-3 850	-8 900
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 952 295	4 248 479
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-05-01 2024-04-30	2022-05-01 2023-04-30
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Elstöd	250 308	0
	Övriga sekundära intäkter	29 764	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	280 072	0
Not 4	Driftskostnader	2023-05-01 2024-04-30	2022-05-01 2023-04-30
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-97 032	-20 185
	Snö och halk-bekämpning	-3 353	-81 971
	Reparationer	-336 262	-275 087
	Planerat underhåll	-4 123 681	-779 048
	El	-657 904	-723 579
	Uppvärmning	-59 128	-44 358
	Vatten	-103 246	-103 249
	Sophämtning	-171 122	-145 433
	Fastighetsförsäkring	-120 019	-109 024
	Kabel-TV och bredband	-171 440	-158 338
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-419 100	-408 628
	Förvaltningsavtalskostnader	-94 722	-69 373
	Tomträttsavgäld	-278 502	-278 500
	Övriga driftkostnader	-5 796	-1 490
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-6 641 308	-3 198 264

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-05-01 2024-04-30	2022-05-01 2023-04-30
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-1 409	-831
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-55 090	-126 683
	Administrationskostnader	-8 034	-36 416
	Extern revision	-12 500	-11 500
	Konsultkostnader	-45 500	-5 625
	Medlemsavgifter	-12 248	-5 350
	Föreningsverksamhet	-21 427	-15 626
	Övriga förvaltningskostnader	-9 053	-16 504
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-165 260	-218 534
Not 6	Personalkostnader	2023-05-01 2024-04-30	2022-05-01 2023-04-30
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	0	-60 000
	Sociala avgifter	0	-10 368
	Övriga personalkostnader	-2 000	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-2 000	-70 368
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-05-01 2024-04-30	2022-05-01 2023-04-30
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 522	2 014
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	0	341
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	2 522	2 355
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-05-01 2024-04-30	2022-05-01 2023-04-30
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-836 832	-408 233
	Övriga räntekostnader	-6 787	-800
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-843 619	-409 033

Not 9	Byggnader och mark	2024-04-30	2023-04-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	56 599 408	56 442 680
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 388 452	2 388 452
	Årets investeringar	0	156 728
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	58 987 860	58 987 860
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-21 174 990	-20 171 673
	Årets avskrivningar	-1 017 220	-1 003 317
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-22 192 210	-21 174 990
	<i>Utgående redovisat värde</i>	36 795 650	37 812 870
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-04-30</i>	<i>2023-04-30</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	66 714 000	66 714 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	122 326 000	122 326 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	189 040 000	189 040 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-04-30</i>	<i>2023-04-30</i>
	Fastighetsinteckning	35 056 882	35 056 882
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	35 056 882	35 056 882
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-04-30	2023-04-30
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Andelar i HSB Solcellspark	894 600	894 600
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	895 100	895 100
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-04-30	2023-04-30
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	842 730	4 150 770
	Övriga fordringar	3 811	-706
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	846 541	4 150 064
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-04-30	2023-04-30
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	113	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	181 802	183 329
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	181 915	183 329

Not 13 Kassa och bank 2024-04-30 2023-04-30*Kassa och bank*

Plusgiro/Bankgiro

19 601

22 563

*Summa Kassa och bank***19 601****22 563****Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2024-04-30**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	4,29%	2027-03-17	3 400 000	0
Nordea	4,65%	2025-10-15	6 000 000	0
Nordea	4,43%	2024-10-21	8 000 000	0
Nordea	3,81%	2028-02-16	6 000 000	0
Nordea	4,47%	2024-12-30	1 000 000	0
Nordea	0,79%	2025-01-22	6 000 000	0
			30 400 000	0

Långfristig del

15 400 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

15 000 000

Kortfristig del

15 000 000

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

0

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

0

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,62%

Finns swap-avtal

Nej

Not 15 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2024-04-30

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	4,29%	2027-03-17	3 400 000	0
Nordea	4,65%	2025-10-15	6 000 000	0
Nordea	4,43%	2024-10-21	8 000 000	0
Nordea	3,81%	2028-02-16	6 000 000	0
Nordea	4,47%	2024-12-30	1 000 000	0
Nordea	0,79%	2025-01-22	6 000 000	0
			30 400 000	0

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

15 000 000

Kortfristig del

15 000 000

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-04-30	2023-04-30
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	516 791	362 321
	Upplupna räntekostnader	90 648	39 163
	Övriga upplupna kostnader	98 574	221 510
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	706 013	622 994

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

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 2023-05-01--2024-04-30.

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 2024 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 från BoRevision 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. Risken 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 2023-05-01--2024-04-30 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 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 avseende HSB Brf Understenshöjden i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MATS GODÉE

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-06-22 kl. 10:44:08



SONIA RODIÉRE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-25 kl. 19:24:06



JOHAN FALLAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-22 kl. 17:09:20



TORSTEN ELFHAG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-22 kl. 17:46:55



JOEL STRANDH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-27 kl. 11:21:06



ANNA MÅNSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-22 kl. 14:25:10



RAGNVI JOSEFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-22 kl. 11:27:17



MATHIAS EDSTEDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-23 kl. 19:47:03



JOAKIM GRUNDWALL

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-08-01 kl. 14:21:37



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-08-01 kl. 20:04:46



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 avseende HSB Brf Understenshöjden i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOAKIM GRUNDWALL

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-08-01 kl. 14:22:40



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-08-01 kl. 20:02:58



HSB – där möjligheterna bor

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

1. Beslut om nya driftsandelstal 2024
2. Information om tidigare stämmobeslut
3. Motion angående kommersiell korttidsuthyrning



§ 24 punkt 1. NYA ANDELSTAL

BRF UNDERSTENSHÖJDEN

Nya driftandelstal 2024 för Brf Understenshöjden - förslag från styrelsen till ordinarie stämma 2024-10-24

Totala boendeytan har ökat

Det har skett en tillbyggnad av en lägenhet efter beslut på ordinarie stämma 2023 (lägenhet 35). Därmed behöver driftandelstalen i föreningen ändras. Sådan ändring har skett vid ett flertal tillfällen tidigare när tillbyggnader har skett, senast vid ordinarie stämma 2022.

- Boendeytan har i lägenhet 35 (Understensvägen 71) 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 2025 eller, om inte slutbesiktning hunnit ske till dess, första månadsskiftet efter godkänd slutbesiktning.

Konsekvenser för medlemmarna

Som konsekvens av nya driftandelstal kommer även månadsavgifterna för drift 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 6 348 kr i ökade årliga intäkter. Månadsavgifterna för kapital förblir oförändrade eftersom de andelstalen inte ändras.

De boende i lägenhet 35 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 (2023) och förslag till nya (2024) andelstal

Lägenhet	Adress	Storlek i kvm	2023		2024		Ändrad månadsavgift i kr	Bef månadsavgift drift i kr	Ny månadsavgift drift i kr
			Drift-andelstal i %	Kapital-andelstal i %	Drift-andelstal i %	Kapital-andelstal i %			
1	99	144,0	3,002	2,608	2,997	2,608	-1	8 969	8 968
2	101	130,0	2,710	2,608	2,705	2,608	0	8 096	8 096
3	103	115,5	2,408	2,608	2,403	2,608	0	7 193	7 193
4	105	101,0	2,105	2,280	2,102	2,280	0	6 290	6 290
5	107	58,5	1,220	1,322	1,217	1,322	0	3 643	3 643
6	109	73,5	1,532	1,660	1,529	1,660	0	4 577	4 577
7	111	58,5	1,220	1,322	1,217	1,322	0	3 643	3 643
8	97	115,5	2,408	2,608	2,403	2,608	0	7 193	7 193
9	95	128,0	2,668	2,586	2,664	2,586	1	7 971	7 972
10	21	157,0	3,273	2,608	3,267	2,608	1	9 777	9 778
11	23	115,5	2,408	2,608	2,403	2,608	0	7 193	7 193
12	25	115,5	2,408	2,608	2,403	2,608	0	7 193	7 193
13	27	101,0	2,105	2,280	2,102	2,280	0	6 290	6 290
14	29	101,0	2,105	2,280	2,102	2,280	0	6 290	6 290
15	31	144,0	3,002	2,608	2,997	2,608	-1	8 969	8 968
16	33	129,5	2,700	2,280	2,695	2,280	1	8 064	8 065
17	35	101,0	2,105	2,280	2,102	2,280	0	6 290	6 290
18	37	58,0	1,209	1,310	1,207	1,310	0	3 612	3 612
19	39	88,5	1,845	1,943	1,842	1,943	0	6 166	6 166
20	41	101,0	2,105	2,280	2,102	2,280	0	6 290	6 290
21	43	121,0	2,522	2,280	2,518	2,280	0	7 536	7 536
22	45	109,5	2,283	2,280	2,279	2,280	-1	6 820	6 819
23	47	124,0	2,585	2,608	2,580	2,608	0	7 722	7 722
24	49	113,5	2,366	2,280	2,362	2,280	0	7 069	7 069
25	51	128,0	2,668	2,608	2,664	2,608	1	7 971	7 972
26	89	101,0	2,105	2,280	2,102	2,280	0	6 290	6 290
27	87	122,0	2,543	2,608	2,539	2,608	0	7 598	7 598
28	85	101,0	2,105	2,280	2,102	2,280	0	6 290	6 290
29	83	112,0	2,335	2,280	2,331	2,280	-1	6 976	6 975
30	81	101,0	2,105	2,280	2,102	2,280	0	6 290	6 290
31	79	158,0	3,294	2,280	3,288	2,280	0	9 840	9 840
32	77	109,5	2,283	2,280	2,279	2,280	-1	6 820	6 819
33	75	115,5	2,408	2,608	2,403	2,608	0	7 193	7 193
34	73	101,0	2,105	2,280	2,102	2,280	0	6 290	6 290
35	71	101,0	2,105	2,280	2,279	2,280	529	6 290	6 819
36	69	114,5	2,387	2,280	2,383	2,280	0	7 131	7 131
37	67	85,0	1,772	1,920	1,769	1,920	0	5 294	5 294
38	65	63,5	1,324	1,434	1,321	1,434	0	3 955	3 955
39	63	108,0	2,251	2,439	2,247	2,439	-1	6 727	6 726
40	61	109,5	2,283	2,280	2,279	2,280	-1	6 820	6 819
41	59	113,5	2,366	2,280	2,362	2,280	0	7 069	7 069
42	57	113,0	2,356	2,280	2,351	2,280	1	7 566	7 567
43	55	101,0	2,105	2,280	2,102	2,280	0	6 290	6 290
44	53	115,5	2,408	2,608	2,403	2,608	0	7 193	7 193
45	57	8,5	0,177	0,000	0,177	0,000	0		
46	39	10,5	0,219	0,000	0,218	0,000	0		
4 797,0			100,000	100,000	100,000	100,000	529	298 749	299 278

§ 24 punkt 2. MOTION TILL STÄMMAN

MOTION FRÅN MARIA HAGBERG 2024-08-14

Jag yrkar på att föreningen inte ska tillåta kommersiell korttidsuthyrning.

Mvh

Maria Hagberg

STYRELSENS SVAR PÅ MARIA HAGBERGS MOTION ANGÅENDE UTHYRNING

Styrelsens förslag till beslut

Att avslå motion och att uppdraga åt styrelsen att utreda tillämpningen av hyreslagen för andrahandsuthyrning och för inneboende på ett sådant sätt att regelverket blir tydligt för medlemmarna.

Motivering till förslaget

Det finns två varianter av korttidsuthyrning som regleras i hyreslagen.

1. Uthyrning i andra hand. Vår förening tillämpar det regelverk som finns. Om en medlem hyr ut i andra hand så skall man först begära tillstånd från styrelsen. (Information om detta finns på hemsidan) Styrelsen kan godkänna eller avslå ansökan, beroende på de skäl som måste anges i ansökan. Andrahandsuthyrning i en bostadsrätt ger enligt lagen fler möjligheter till andrahandsuthyrning än i en hyresrätt.
BRF Understenshöjden har genom åren haft andrahandsuthyrningar, främst under sommaren. Samtliga har godkänts.

Motionsställaren vill att föreningen inte tillåter "kommersiell korttidsuthyrning". Styrelsen har enligt lagen ingen möjlighet att påverka det pris (tex vecko- eller månadskostnad) som är den överenskommelse som görs mellan den som hyr ut och den som hyr. Här finns regler för beräkning av skälig hyra, men det är hyresgästen som måste driva fråga, om man anser att kostnaden är oskälig. Bostadsrättsinnehavaren är ansvarig för lägenheten gentemot föreningen, under uthyrningstiden.

2. Inneboende. Om en medlem bor kvar i lägenheten och hyr ut rum, betraktas detta som "inneboende". Även detta regleras i hyreslagen, men här finns vissa oklarheter som styrelsen vill utreda. Om man har inneboende behöver man inte, enligt lagen, ansöka om detta till styrelsen.
Brf Understenshöjdens medlemmar har genom åren haft inneboende i lägenheter, endagsboende, eller längre uthyrningar.
Frågan om "kommersiell korttidsuthyrning" är även i detta fall inget som föreningen kan reglera, priset är en överenskommelse mellan medlemmen och den inneboende.

Föreningen har alltså svårt att avgöra vad som är kommersiellt och inte. Däremot finns det vägledning från t ex Skatteverket som kan hjälpa till att klarlägga denna fråga. Det är också svårt att avgöra vad som är kort tid och vad som skulle vara längre tid.

Styrelsen vill därför utreda dessa frågor först och baserat på utredningens resultat sedan fatta beslut om ändrade riktlinjer för andrahandsuthyrning. Införande av administrativ avgift till föreningen för andrahandsuthyrning kan bli aktuellt som en del av nya riktlinjer.

Om det finns anledning att besluta en mer restriktiv tolkning av föreningens regler, inom ramen för lagstiftningen, så är den frågan något som styrelsen själv kan besluta om efter att utredningen är genomförd.

§ 24 punkt 3. INFORMATION OM TIDIGARE STÄMMOBESLUT

Bakgrund

På Brf Understenshöjdens stämma 2020 behandlades flera motioner om byggnationer.

1. Växthus. På stämman 2023 redovisade styrelsen det arbete som gjorts och stämman beslutade att avsluta utredningen utan åtgärd.
2. Cykelförråd. På stämman 2023 beslutades att styrelsen skulle fortsätta att utreda frågan om cykelförråd.

Här kommer rapporten för motionen om cykelförråd/garage som stämman gav till styrelse att utreda.

Cykelförrådsprojekt medlemmar var från början lett av Johan Pejler som flyttade och projekt avstannade. Pga diverse orsak och brist av tid blev slutligen Sonia Rodiere ensam i projektet.

Baserat på den skrala intresse och BRF:s ekonomi så kommer inte styrelse driva frågan vidare. Det är fritt fram om medlemmar vill engagera sig och ta upp frågan. Nedan finns Sonias undersökning baserat på motionen, påbörjat arbete av Johan Pejler/cykelgruppen och de bägge sammanfattningar om Understenshöjden 2.0.

Styrelsens förslag till stämman

Styrelsens förslag är att avsluta utredningen om cykelförråd. Om det finns intresse att driva denna fråga vidare får ny motion författas.

Sammanfattning av utredningen om cykelförråd

I foton nedan finns i rött förslag för placering av cykelgarage respektive rastplatser för cykelskärmtak, som Johan P och arbetsgruppen kom fram till. Utöver detta finns markerat i lila de förslag som fanns på Understenshöjden 2.0 undersökningen.

Det som är markerat i ljusblått är förslag från Sonia, som kan tänka sig en till bra placering mellan gårdshuset plank och bioclaren. (varför inte mitt i rondellen?)

Man skulle kunna tänka sig att bygga fler skärmtak på befintliga förrådsbyggnader med en ribbad sida på var sin sida, det är ganska mycket skydd och skulle kunna byggas som självbyggprojekt och inte vara för kostsamt. Dessa skulle ändå ge en hel del skydd och finnas nära boende på flera ställen i byn. Många av de ställen tänkta som cykelgarage skulle fungera som cykelskärmtak när dessa är vid befintligt förråd.

När sedan det finns pengar så kan man bygga/köpa 1-2 större förråd (en i övre byn och en i nedre).

Däremot tror Sonia inte på placeringen vid grusgången till skogen (nedre lila rutan) då det är en skridskobana på vinter och inte ett naturligt ställe att passera för att ta sin cykel.

Detta är enbart en kort sammanfattning av utredningen, den totala utredningen med bilder och detaljer finns på hemsidan under <https://understenshojden.se/for-medlemmar/styrelsen/>

Brf Understenshöjden

FULLMAKT VID FÖRENINGSTÄMMA

Varje medlem har en röst på föreningsstämma. Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans. Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

OMBUD

En fullmakt används då en medlem inte själv kan närvara vid föreningsstämman, medlemmen kan då skicka ett ombud istället.

Ombudet ska ha en skriftlig, daterad fullmaktshandling i original som ska lämnas in på föreningsstämman. Fullmakten gäller i ett år från det att den blivit underskriven, om den inte återkallas tidigare. Fullmakten behöver inte vara bevittnad. Medlem får företrädas av valfritt ombud. Ett ombud får endast företräda en medlem.

Denna fullmakt är utfärdad för[fullmaktstagarens namn] att vid föreningsstämman i HSB bostadsrättsförening Understenshöjden den 24/10 2024 föra min talan och utöva min rösträtt.

Ort datum

Underskrift fullmaktsgivare

Namnförtydligande

Lägenhetsnummer