

Årsredovisning Brf Eriksberg

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1/9 2019 – 31/8 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen registrerades 1945-11-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1949-03-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-01-24.

Föreningen är ett privatbostadsföretag, en s.k äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Fastigheten

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt nedan:

1 rum och pentry	3 st
1 rum och kök	3 st
2 rum och kök	32 st
3 rum och kök	12 st
4 rum och kök	1 st
5 rum och kök	3 st
Lokaler, bostadsrätt	3 st
Lokaler, hyresrätt	3 st
Förråd	7 st
Garage	16 st
P-platser	15 st

Föreningen äger fastigheten Eriksberg 10:2 i Uppsala kommun med därpå uppförd byggnad med 54 lägenheter och * 3 lokaler upplåtna med bostadsrätt (BR) och 3 lokaler med hyresrätt.

Byggnaden är uppförd 1946. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 960 kvm, varav 3 277 kvm utgör lägenhetsyta och 683 kvm utgör lokalyta.

Verksamhet i lokaler

Restaurang	151 kvm* BR
Restaurang	123 kvm* BR
Frisör	40 kvm* BR
Optiker	40 kvm
Antikvariat	67 kvm
Vävrums	19 kvm
Förråd, 67:an	17 kvm
Förråd, 69:an	19 kvm
Förråd, 69:an	17 kvm
Förråd, 69:an	12 kvm
Styrelserum	25 kvm

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017/2018 och sträcker sig fram till 2026/2027. Underhållsplanen uppdaterades augusti 2020.

Genomfört underhåll

• OVK besiktning åtgärder	2019-2020
• Fönster, dammlister	2010-2030
• Säkerhetsdörrar	2009-2039
• Termostat/ventiler	2007
• Rör, stambyte	2002
• Putsning av fasad	2002
• Omläggning av tak	2002
• El, stambyte	1994
• Renovering av balkonger	1988

Styrelsens sammansättning fram till stämman 2019-11-27

Johan Lindqvist	Ordförande
Joel Westergren	Vice ordförande
Katarina Lindström	Sekreterare
Marian Fjellheim	Ledamot
Anna Karlsson	Ledamot
Anna Sjögren	Suppleant
Kajsa Strandell	Suppleant
Timo Pekkanen	Suppleant

Styrelsens sammansättning efter stämman 2019-11-27

Johan Lindqvist	Ordförande
Marian Fjellheim	Vice ordförande
Anna Sjögren	Sekreterare
Anna Karlsson	Ledamot
Timo Pekkanen	Ledamot
Lova Mansten	Suppleant
Christian Sonehag	Suppleant

I tur att avgå är Johan Lindqvist, Marian Fjellheim, Timo Pekkanen, Lova Mansten och Christian Sonehag.

Revisorer

Kirsi Jansson

Revisor, extern

Valberedning

Kjell Magnusson

Lennart Bergström

Utemiljögruppen

Christina Grehn

Katarina Holmqvist

Anna Karlsson

Lilian Kempe

Anna Sjögren

Stämma och sammanträden

Föreningen har under året hållit en ordinarie föreningsstämma den 27 november 2019. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 st protokollförda sammanträden.

Avtal

Sommarro Fastighetstjänst AB har anlitats för den tekniska förvaltningen.
Ekeby Städ för lokalvård.
Telenor tillhandahåller bredband och Kabel TV.
Mediator har anlitats för den ekonomiska förvaltningen och lägenhetsregistret.

Överlåtelser

Under 2019/2020 har fyra st överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 2 st).
Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.
Föreningens policy för andrahandsuthyrning är: enligt stadgarna och hyresnämndens rekommendationer.

Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll/reparationer uppgår till 293 151 kr. De största åtgärderna under året har varit:

Uppsala Ventilationstjänst ovk ventilation åtgärder 86 751 kr
Uppsala Elektriska Lindareverkstad AB, ny tvättmaskin, 47.550 kr.

Efter OVK besiktningen har föreningens lägenheter åtgärdats, till exempel ventilrensning.
Ny tvättmaskin på 69:an.
Två nya parkeringsplatser har tillkommit vid Lindsbergsgatan 8C.
Fukt i torkrummet har åtgärdats i 8:an.

Avgiftsändringar

Avgifterna har varit oförändrade under året.

Ekonomi, jämförelsetal

	<u>19/20</u>	<u>18/19</u>	<u>17/18</u>	<u>16/17</u>
Nettoomsättning (tkr)	2 455	2 446	2 441	2 393
Resultat efter finansiella poster (tkr)	141	-25	402	85
Balansomslutning (tkr)	8 659	8 699	8 979	9 061
Soliditet (eget kapital/balansomslutning)	21,7%	20%	19,6%	15%
Årsavgift/kvm	631	631	630	617
Lån/kvm	1 596	1 639	1 728	1 848
Elkostnad/kvm totalyta	20	19	18	17
Värmekostnad/kvm totalyta	163	165	162	164
Vattenkostnad/kvm totalyta	39	32	26	29
Räntekänslighet *	2,79%	2,86%		

* Räntebärande låneskuld 31/12/redovisad årsavgift

Verksamheten under 2019/2020

OVK åtgärder i fastigheten.

Föreningen har haft 1 arbetsdag/trädgårdsdag i september.

Rensning av cykelförråden har gjorts.

Radonmätning har genomförts i fastigheten och det är ingen lägenhet som har över riktvärdet 200Bq.

Brandskyddsbesiktning har genomförts i fastighetens allmänna utrymmen.

Föreningen har nu en hemsida, [/brferiksberguppsala.se/](http://brferiksberguppsala.se/) och e-mailadress styrelsen@brferiksberguppsala.se.

Verksamheten under kommande år

Inom det närmaste året/åren:

Åtgärder från brandskyddsbesiktning kommer att genomföras.

Förslag på åtgärder på längre sikt:

Solceller och gemensam el.

Dränering och isolering av källarväggar vid behov

Förändring av eget kapital

	Insatser Upplåtelseavgift	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	90 000	1 011 630	661 558	-24 800
Disposition av 18/19 års resultat		130 200	183 071	24 800
lanspråktagande av yttre reparationsfond		-338 071		
Årets resultat				<u>141 366</u>
BELOPP ÅRETS UTGÅNG	<u>90 000</u>	<u>803 759</u>	<u>844 629</u>	<u>141 366</u>

Förslag till resultatdisposition

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av behörigt organ. Behörigt organ i denna bostadsrättsförening är föreningsstämman.

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	844 629 kr
Årets resultat	<u>141 366 kr</u>
	985 995 kr

Styrelsen föreslår att:

Avsättning yttre reparationsfond	137 800 kr
lanspråktagande av yttre reparationsfond	-144 717 kr
Att balansera till ny räkning	<u>992 912 kr</u>
	985 995 kr

Verksamhetsår 19.09.01 - 20.08.31

RESULTATRÄKNING

<u>Nettoomsättning</u>	<u>2019/2020</u>	<u>INTÄKTER</u>		<u>2018/2019</u>
		<u>Not</u>		
Årsavgifter	2 265 768			2 265 768
Hysesintäkter	<u>189 246</u>	2 455 014	1	<u>180 252</u> 2 446 020
<u>Övriga rörelseintäkter</u>				
Försäkringsersättning	0			0
Övriga intäkter	<u>171 899</u>	<u>171 899</u>	2	<u>172 786</u> <u>172 786</u>
SUMMA INTÄKTER		<u>2 626 913</u>		<u>2 618 806</u>

RÖRELSENS KOSTNADER

<u>Kostnader för fastighetsförvaltning</u>				
Driftskostnader	-1 724 871	3		-1 706 210
Fastighetsavgift/skatt	<u>-108 167</u>	-1 833 038	5	<u>-105 411</u> -1 811 621
<u>Reparation och underhållskostnader</u>				
Reparationer	-68 104			-130 664
Planerat underhåll	<u>-225 047</u>	-293 151		<u>-345 784</u> -476 448
Personalkostnader		-94 486	4	-90 626
<u>Avskrivningar, materiella tillgångar</u>			6	
Fastigheten	0			0
Stamreparationer	-144 367			-144 367
Säkerhetsdörrar	<u>-12 020</u>	-156 387		<u>-12 020</u> -156 387
RÖRELSERESULTAT		249 851		83 724
<u>Resultat från finansiella poster</u>				
Ränteintäkter	0			0
Räntekostnader	<u>-108 485</u>	-108 485		<u>-108 524</u> -108 524
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		141 366		-24 800
ÅRETS RESULTAT		<u>141 366</u>		<u>-24 800</u>

Verksamhetsår 19.09.01-20.08.31

BALANSRÄKNING

	TILLGÅNGAR		
	2019/2020	Not	2018/2019
		6	
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Fastigheten	7 266 306		7 422 693
Mark	<u>397 570</u>	7 663 876	<u>397 570</u> 7 820 263
<u>Omsättningstillgångar</u>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga fordringar	7 037	7	9 793
Förutb. kostnader/uppl. intäkter	<u>92 609</u>	99 646 8	<u>123 126</u> 132 919
Kassa och bank		<u>895 048</u>	<u>745 813</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>8 658 570</u>	<u>8 698 995</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<u>Eget kapital</u>			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital	87 600		87 600
Upplåtelseavgift	2 400		2 400
Yttre reparationsfond	<u>803 759</u>	893 759	<u>1 011 630</u> 1 101 630
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat	844 629		661 558
Årets resultat	<u>141 366</u>	985 995	<u>-24 800</u> 636 758
<u>Långfristiga skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut		6 147 427 9	6 319 335
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Kortfristig skuld till kreditinst.	171 908		171 908
Leverantörsskulder	122 800		107 299
Övriga kortfristiga skulder	700		300
Uppl. kostnader/förut. intäkter	119 334	10	149 219
Förskottsinsbetalda hyror/avg	<u>216 647</u>	<u>631 389</u>	<u>212 546</u> <u>641 272</u>
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		<u>8 658 570</u>	<u>8 698 995</u>

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Principerna är oförändrade från föregående år.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande avskrivningsplaner tillämpas:

Byggnad	Avskriven
Stambyte	67 år
Säkerhetsdörrar	30 år

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad nyttjandetid.

Belopp anges i hela kronor.

NOT NR 1

Hysesintäkter

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
Hysesintäkter, lokaler	75 672	75 672
Hysesintäkter, garage	67 025	62 400
Hysesintäkter, p-platser	17 240	23 700
Hysesintäkter, förråd	18 480	18 480
Lägenhetsarrende lokaler	<u>10 829</u>	<u>0</u>
SUMMA	<u>189 246</u>	<u>180 252</u>

NOT NR 2

Övriga rörelseintäkter

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
Bredband	104 940	104 940
Renhållning	22 800	22 800
Vatten	36 000	36 000
Avgift vid andrahandsupplåtelser	8 039	6 735
Övriga intäkter	<u>120</u>	<u>2 311</u>
SUMMA	<u>171 899</u>	<u>172 786</u>

NOT NR 3

Driftskostnader

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
Fastighetsskötsel, entr	244 493	241 578
Fastighetsskötsel extra tjänster	39 194	55 772
Städ	114 125	105 532
El	77 577	76 689
Värme	644 049	651 985
Vatten	153 834	127 729
Sophämtning	130 040	133 652
Försäkringar	65 951	62 400
Kabel TV/bredband	140 541	139 715
Förbrukningsinventarier	669	0
Extern revisor	12 594	12 188
Redovisningstjänster	72 553	70 441
Övriga fastighetskostnader	<u>29 251</u>	<u>28 529</u>
SUMMA	<u>1 724 871</u>	<u>1 706 210</u>

NOT NR 4

Arvoden

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
Styrelsen	31 248	28 000
Revisionsarvode	0	0
Lön, extra arbete	16 708	18 207
Vice värd	<u>35 000</u>	<u>35 000</u>
SUMMA LÖNER OCH ARVODEN	82 956	81 207
Sociala avgifter	<u>11 530</u>	<u>9 419</u>
SUMMA löner, arvoden sociala avgifter	<u>94 486</u>	<u>90 626</u>

NOT NR 5

Fastighetsskatt/avgift

Fastigheten har åsatts värdeår 1946 och betalar därmed full fastighetsskatt (1% för lokaler) för 2019/2020. Fastighetsskatten baseras på gällande taxeringsvärde. Taxeringsvärdet framgår av annan not. För bostäder betalas kommunal fastighetsavgift som för 2019 uppgick till 1 377 kr/lägenhet/år och för 2020 uppgick den till 1 429 kr/lägenhet/år.

NOT NR 6

Eriksberg 10:2

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
Taxeringsvärde:	58 243 000	58 243 000
Byggnadsvärde	29 999 000	29 999 000
Markvärde	<u>28 244 000</u>	<u>28 244 000</u>
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	<u>58 243 000</u>	<u>58 243 000</u>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	55 000 000	55 000 000
Lokaler	3 243 000	3 243 000

Bokfört värde:	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
Byggnader	11 894 577	11 894 577
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 471 884	-4 315 497
Årets avskrivningar	<u>-156 387</u>	<u>-156 387</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 628 271	-4 471 884
Utgående restvärde enligt plan	<u>7 266 306</u>	<u>7 422 693</u>

NOT NR 7

Övriga fordringar

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
Avgiftsfordringar	0	0
Skattekonto	6 590	6 590
Skattefordran	<u>447</u>	<u>3 203</u>
SUMMA	<u>7 037</u>	<u>9 793</u>

NOT NR 8

Förutb.kostnader/uppl.intäkter

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
Förutbetalda försäkringskostnader	22 474	21 004
Förutbetalda leverantörer	<u>70 135</u>	<u>102 122</u>
SUMMA	<u>92 609</u>	<u>123 126</u>

NOT NR 9

Skulder kreditinstitut

	<u>Räntejust.</u>	<u>Ränta</u>	<u>Skuld</u>
Nordea	2022-09-14	0,810%	2 201 120
Nordea	2021-04-12	1,750%	1 068 360
Stadshypotek	2020-09-01	2,490%	1 690 500
Stadshypotek	2021-09-01	1,900%	<u>1 359 355</u>
SUMMA FASTIGHETSLÅN			<u>6 319 335</u>
Kortfristig del av långfristig skuld			<u>-171 908</u>
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			<u>6 147 427</u>
Härav del som beräknas förfalla till betalning senare än 2025.08.31			<u>5 459 795</u>

NOT NR 10

Uppl. kostnader/förutb. intäkter

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
Upplupna arvoden	69 348	71 850
Upplupna revisionsarvoden	15 000	16 000
Upplupna sociala avgifter	13 231	14 951
Upplupen värme	0	24 297
Upplupen räntekostnad	<u>21 755</u>	<u>22 121</u>
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	<u>119 334</u>	<u>149 219</u>

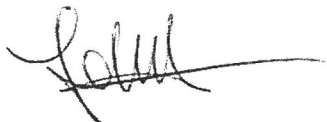
NOT NR 11

Ställda panter

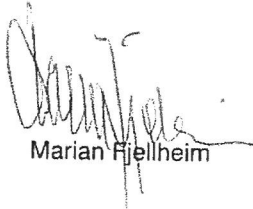
	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
Fastighetsinteckningar	11 403 400	11 403 400

Uppsala

8-10-2020



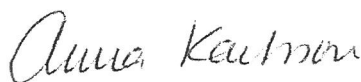
Johan Lindqvist



Marian Fjellheim



Anna Sjögren



Anna Karlsson



Timo Pekkanen

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 22/10-20



Kirsi Jansson
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Eriksberg

Org.nr 717600-3353

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Eriksberg för räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31.

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 2020-08-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Eriksberg för räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Uppsala den 22 oktober 2020



Kirsi Jansson

Godkänd revisor

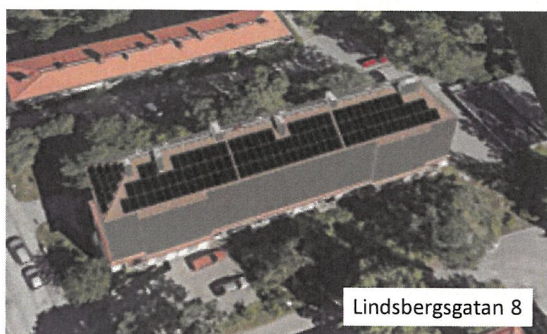
Solceller Brf Eriksberg

2020-11-04

Frågor kan ställas till:

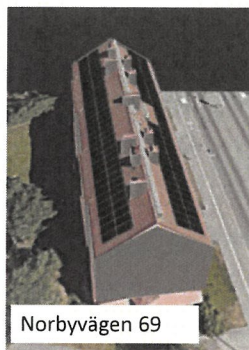
Johan Lindqvist 070 575 04 17 johan.lindqvist51@gmail.com

Anna Karlsson 070 581 09 42 karlsson4@yahoo.com



Lindsbergsgatan 8

44 kW, 43 MWh, 127 paneler, 248 kvm



Norbyvägen 69

45 kW, 35 MWh, 128 paneler, 250 kvm



Norbyvägen 67

52 kW, 40 MWh, 150 paneler, 300 kvm

Illustrationerna visar
exempel på installation

Varför solceller på taken?

- Producera egen el för ekonomi och miljö.
- Våra fastigheter har tak som lämpar sig väl för sol-el-produktion:
 - Flera väderstreck ger sol-el-produktion under längre del av dagen
 - Stabil takkonstruktion, behöver inte förstärkas
 - Lämplig lutning för bra solinstrålning samt att snö faller av
 - Träden utgör inget större hinder p g a teknik med optimerare
- Priserna på solceller har gått ner, mogen marknad, betydande erfarenheter finns nu från installation och drift.
- Statligt stöd på olika sätt än så länge:
 - Investeringsstöd 20% (krav installerat senast 31 juni 2021) – ansökan inlämnad, dock osäkert
 - Ingen energiskatt för den sol-el som produceras och används av oss (max 255 kW total anläggning)
 - Ersättning från elnätbolaget för så kallad "nätnytta" (8 öre/kWh).
 - Generell skattereduktion 60 öre/kWh för upp till 30 000 kWh/år (max 100 A per anslutningspunkt, för oss per hus) dvs max 18 000 kr/år minskas vår fastighetsskatt med.
- Troligen inte värt besväret att söka gröna certifikat som är ersättning per kWh (ca 2-10 öre/kWh) eller ursprungsmärkning (ersättning per kWh)

Våra tak kan producera sol-el även till lägenheterna, men då krävs gemensam el / IMD (individuell mätning och debitering)

- Våra 3 tak kan producera sol-el om ca 43 + 35 + 40 000 kWh/år
- Föreningen har tre elnäsavtal till de tre husens fastighetsel:
 - Lindsbergsgatan 8 (använder ca 20 000 kWh/år för tvättstuga, cirkulationspumpar värme, värmepump till garage)
 - Norbyvägen 69 (använder ca 8 000 kWh/år för tvättstuga)
 - Norbyvägen 67 (använder ca 1 500 – 2 000 kWh/år för trappbelysning mest)
- För att inte behöva sälja onödigt stor andel av sol-elen, utan använda den även till lägenheterna, behöver föreningen gå över till gemensam el/IMD (individuell mätning och debitering)

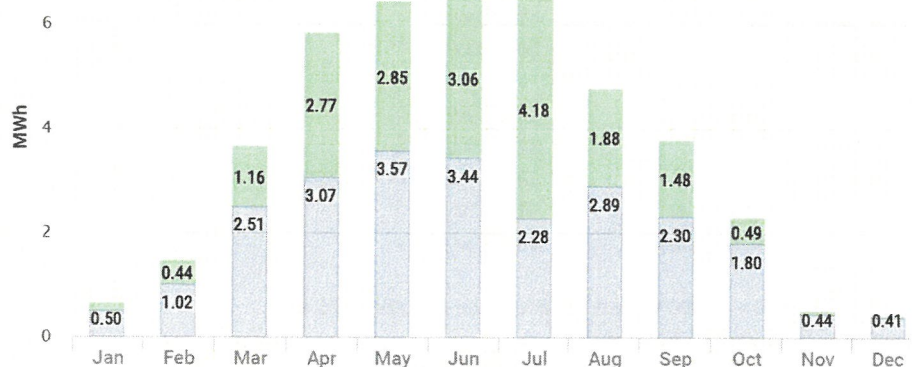
Gemensam el / IMD

- Idag har varje lägenhet ett eget el-abonnemang (1 755 kr/år inkl moms + elöverföring/kWh och elhandel/kWh)
- Per hus kan dessa slås ihop med fastighetsabonnemanget
- Ett något högre abonnemang per fastighet rymmer då både lägenheter och fastigheten (dvs tvättstuga etc.)
- En mätare per lägenhet även i fortsättningen, avläsning ger vilken debitering som läggs till månadsavgiften för respektive lägenhet
- Gemensamt elavtal (elhandel), dvs respektive lägenhet väljer då inte el-leverantör individuellt längre
- Ett bredbandsabonnemang behövs till Infometric/motsvarande firma
- IMD innebär att föreningen blir momspliktig

Solelproduktion sker dagtid men elanvändning sker även andra tider på dygnet. Det innebär att viss andel av egen sol-elproduktion inte kommer att nyttjas av oss, utan då måste säljas ("exporteras").

Exempel Lindsbergsgatan 8, visar fastighetsel+lägenhetsel

Self-consumed energy Exported energy



Produktion

MWh/år	Total elanvändning (fastighet + lägenheter)	Sol-el-produktion	Varav egen användning	Varav export av el	Import av el (tot - egen anv)	Effekt solpanel (kW)
Lindsbergsgatan 8	66 (20+46)	43	24	19	54	44,5
Norbyvägen 67	38 (2+36)	40	18	22	29	52,5
Norbyvägen 69	32 (8+24)	35	15	20	24	44,8
summa	164	118	57	61	107	142

Antag 35% av elanvändningen kan täckas av egenproducerad sol-el, 57 MWh/år. Ungefär lika mycket sol-el säljer vi, 61 MWh/år. Skattereglerna gäller endast om man är totalkonsument av el på årsbasis, dvs inte lönsamt att producera mer sol-el per år än totala elanvändningen.

Lägenhet 2 000 kWh/år har antagits.

"Export" el 61 MWh för 0,38 kr/kWh

"Import" 164 MWh idag för 45,7 öre/kWh + moms (Boden energi) + rörlig del av elnätsavgift 25,6 öre/kWh + energiskatt 35,3 öre/kWh

Import sedan $164 - 57 = 107$ MWh

Lönsamhet, 25 års livslängd (garanti)

• Investering solceller inkl montering	1 800 000 kr inkl moms (exklusive investeringsstöd)	
• Investering IMD	300 000 kr inkl moms (= 240 000 kr exkl moms)	
Amortering 25 år	84 000 kr/år	
• Lånekostnad, 1,5% ränta	16 000 kr/år	} 161 000 kr/år ökade kostnader
• Ökade abonnemang	41 000 kr/år	
• IMD avläsning och debitering	20 000 kr/år	
• Minskad elkostnad per år (solceller)	27 000 kr/år	} 206 000 kr/år minskade kostnader (intäkter)
• Försäljning el	32 000 kr/år	
• Skattereduktion	18 000 kr/år	
• Minskad rörlig elnätsavgift per år	36 000 kr/år	
• IMD minskade fasta elnätskostnader	93 000 kr/år	

Årligen 206 000 – 161 000 = 45 000 kr vinst per år i genomsnitt för de 25 åren

Jfr 1% av avgifterna ("hyrorna") = 23 000 kr/år

Dvs: motsvarar nästan 2% lägre avgift för de 25 åren, i genomsnitt.

Första årens kassaflöde

• Låneränta första året (2,1 Mkr, 1,5%)	32 000 kr	} 177 000 kr
• Amortering fr o m år 2 blir	84 000 kr	
• Ökat el-abon. + IMD-kostnad	61 000 kr	

• Minskade kostnader	206 000 kr
----------------------	------------

Positivt kassaflöde ca 30 000 kr/år,
och ökar därefter varje år

Alternativt: Mindre installation som test/pilot?

Vi har inte fått besked ännu om elservisen till Lindsbergsgatan 8 är dimensionerad för 100 A, eller vad ev. förstärkning kostar.

En mindre solinstallation på Lindsbergsgatan 8 för att producera strax under årlig fastighetsel för detta hus (produktion 18 MWh) för 263 000 kr

- Sämre utnyttjande av våra tak
- Kanske inte får tag på likadana solceller vid en kompletteringsinstallation
- + Billigare investering, behöver inte låna

Ingen IMD (enkla, men får inte heller fördelarna)

Minskad kostnad för el samt skattereduktion ca 20 000 kr/år

Beslutspunkt solceller

Investera i solceller?

- Ja
- Nej

Om ja:

- Stor anläggning inklusive IMD
- Liten anläggning

Brf Eriksberg
Budget 2019/2020

	Budget 2020/2021	Budget 2019/2020	Utfall 2019/2020
<u>Huvudintäkter</u>			
Årsavgifter bostäder	1 948 400	1 948 400	1 948 404
Årsavgifter lokaler	317 400	317 400	317 364
Hyra lokaler	75 700	75 700	75 672
Hyra garage	67 200	67 200	67 025
Hyra p-platser	19 400	20 600	17 240
Hyra förråd	18 500	18 500	18 480
Bredband	104 900	104 900	104 940
<u>Övriga intäkter</u>			
Avgift andrahandsuthyrning	0	0	8 039
Lägenhetsarrende	10 900	10 700	10 829
Renhållning och vatten	58 800	58 800	58 800
 Summa intäkter	 2 621 200	 2 622 200	 2 626 913
<u>Drift/förvaltningskostnader</u>			
Fastighetsskötsel, avtal	250 500	247 000	244 493
Fastighetsskötsel, extra tjänster	40 000	40 000	39 194
Städning	117 000	115 000	114 125
OVK/sotning	0	65 000	82 180
Serviceavtal	1 200	1 100	1 120
Löpande underhåll	100 000	100 000	65 134
Periodiskt underhåll	345 000	180 000	144 717
Elektricitet	87 000	83 000	77 577
Uppvärmning	700 000	700 000	644 049
Vatten	174 000	141 000	153 834
Renhållning	125 000	124 000	130 040
Försäkringar	70 000	67 200	65 951
Kabel TV	36 000	36 000	36 000
Bredband	104 900	104 900	104 541
Redovisningstjänster	74 800	72 600	72 553
Förbrukningsinventarier	0	0	669
Fastighetsskatt	32 400	38 700	32 430
Kommunal fastighetsavgift	77 300	72 800	75 737
Extern revision	15 000	15 000	12 594
Övriga förvaltningskostnader	40 000	40 000	29 252
<u>Personalkostnader/arvoden</u>			
Löner, personal	45 000	45 000	50 750
Arvoden styr. o rev	30 000	30 000	31 248
Bilersättning	1 000	1 000	958
Sociala avgifter	16 000	16 000	11 530
<u>Kapitalkostnader/avskrivningar</u>			
Avskrivningar	156 400	156 400	156 387
Räntekostnader	102 000	110 000	108 485
 Summa kostnader	 2 740 500	 2 601 700	 2 485 547
 Resultat före avsättning fond	 -119 300	 20 500	 141 366
 Avsättning yttre rep.fond	116 000	137 800	137 800
lanspråktagande av yttre rep.f.	-235 300	-245 000	-144 717
 Årets över/underskott	 0	 127 700	 148 283

Anteckningar: