



KALLELSE

TILL FÖRENINGSSTÄMMA 2021
I Gårdshuset torsdagen den 21 oktober kl 19.00

Dagordning

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоорdförande
3. anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. godkännande av dagordning
7. val av två personer att jämte stämмоорdföranden 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. Motion angående utbyggnad av lägenhet 22 och 23 (Understenv. 45 & 47)
 3. Motion angående utbyggnad av lägenhet 21 (Understensv. 43)
 4. Motion angående investering i HSBs solcellspark
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 FÖRENINGSSTÄMMA!
Styrelsen



UNDERSTENSHÖJDEN

Förvaltningsberättelse

2020-05-01 - 2021-04-30



BRF UNDERSTENSHÖJDEN

Förvaltningsberättelse för perioden 2020-05-01 - 2021-04-30

**HSB:s Bostadsrättsförening Understenshöjden,
organisationsnummer 716405-6710, avger härmed följande
förvaltningsberättelse för räkenskapsåret 2020-05-01 - 2021-04-30**

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen bildades 1992-03-13 och registrerades 1993-05-05. Föreningen innehar tomträtt till, samt äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten Termometern 3 i Björkhagen. Föreningens ekonomiska plan registrerades av Patent- och registreringsverket 1994-10-28. Nya stadgar beslutades på extra stämma 2018-02-22 och ordinarie stämma 2018-10-25. De registrerades av Bolagsverket 2019-01-17.

Lägenheter

Föreningens 44 lägenheter är upplåtna som bostadsrätter.

Föreningens styrning

Styrelsen

Styrelsens sammansättning sedan föregående ordinarie stämma 2020-10-22 är:

Ordförande	Mats Godée (vald 2019 på 2 år)
Sekreterare	Erik Lejdemyr, sekreterare, även ansvarig för studieverksamheten (vald 2020 på 2 år)
Ord. ledamöter	Johanna Nilsson, vice ordförande (vald 2020 på 2 år)
	Joel Strandh, kassör (vald 2020 på 2 år)
	Nynja Liljeström Ohlin (vald 2019 på 2 år)
	Johan Pejler (vald 2019 på 2 år)
	Stephan Serenius (vald 2020 på 2 år)
	Mathias Edstedt (vald 2020 på 1 år)
	Elin Hall (utsedd av HSB)
Suppleanter	Kerstin Malm (vald 2020 på 1 år)
	Anna Alassaad (vald 2020 på 1 år)
	Anna Stolt (vald 2020 på 1 år)

I tur att avgå vid kommande ordinarie stämma är ordinarie ledamöterna Mathias Edstedt, Mats Godée, Nynja Liljeström Ohlin och Johan Pejler. Dessutom suppleanterna Anna Alassaad, Kerstin Malm och Anna Stolt.

Möten m m

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda möten. Föreningen har haft ett digitalt medlemsmöte om investering i solcellspark samt en ordinarie stämma 2020-10-22 som delvis genomfördes digitalt.

Firmatecknare

Mathias Edstedt, Joel Strandh, Mats Godée och Kerstin Malm.

Ekonomiskt sakkunnig

Till styrelsen adjungerad ekonomiskt sakkunnig Olle Sundberg.

Revisorer

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

Valberedning

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

Distriktsombud

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

Föreningens arbetsgrupper

Avfallsgruppen, kontakt i styrelsen: Johanna Nilsson.

Matilda Ekström-Sundberg, Helena Karreskog och Johanna Nilsson.

Lisa Gotte, återanvändningsrummet.

Nils Söderlund, urinseparering.

Bygggruppen, kontakt i styrelsen: Johan Pejler.

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

Energi- och solfångargruppen, kontakt i styrelsen: Mathias Edstedt.

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

Gårdshuset, kontakt i styrelsen: Nynja Liljeström Ohlin

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

Köksansvarig: Kari Larsen.

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

Jourgruppen Martin Anagrius, Joakim Grundwall, Maria Hagberg och Ingemar Wetterholm. Jourgruppen avvecklades 1 januari 2021, då föreningen slöt ett fastighetsskötavtal med BoBraFF.

Felanmälan via BoBra, kontakt i styrelsen: Mats Godée.

För särskilda insatser: Ingemar Wetterholm

Markgruppen, kontakt i styrelsen: Mats Godée.

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

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

02

Miljögruppen, kontakt i styrelsen: Erik Lejdemyr.

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

Snöröjargruppen, kontakt i styrelsen: Mats Godée.

Torsten Elfag, Mauricio González och Janne Smith.

Trafikgruppen, kontakt i styrelsen: Anna Stolt.

Lisa Gotte och Anna Stolt.

Beredskapsgruppen, kontakt i styrelsen: Nynja Liljeström Ohlin

Ingemar Wetterholm, Nynja Liljeström, Siv Ericsson, Nisse Brenning och Torsten Elfag

Urinseparering

Nils Söderlund, Robert Nilsson och Jan Ohlin.

Övriga ansvarsuppdrag

Husgruppsansvariga, kontakt i styrelsen: Nynja Liljeström Ohlin

Björklunden: Jonas Joelsson.

Dammen: Andreas Alexandersson.

Gården: Ann Fagerell.

Odlingen: Alice och Björn Andersen.

Tallhöjden: Ulf Rasmusson.

Adresslistor

Erik Lejdemyr.

Nycklar

Johan Fallan samt BoBra FF för lås och nycklar till de enskilda lägenheterna.

Garage och markplatser

Johan Fallan och Anna Stolt.

Snickeriet

Ove Hettman.

Traktorförrådet

Ove Hettman.

Tvättstugan

Mauricio González och Birgitta Kjell Schultz.

Arbetshelger, samordning av insatserna

Anna Allassaad och Per Hylén.

Hemsidan

Stephan Serenius, Erik Lejdemyr och Helen Ohlsson.

Extern kontakt

Jan Ohlin.

02

Belysning, ytterbelysning, Gårdshuset och garage

Mats Åberg.

Brandvarnare och brandsläckare i snickeriet, pannrummet och köket

Torsten Elfhag.

Elavläsning

Ulf Rasmusson.

Fiber/IT i gårdshuset

Joakim Grundwall.

Kranar och packningar

Staffan Schultz. Ansvar avvecklades 1 januari 2021, då föreningen slöt ett fastighetsskötavtal med BoBraFF

Gräsklippning

Mauricio González.

Röjsåg

Claes Fransson.

Motorsåg

Ove Hettman.

Slåtterbalk

Joakim Grundwall.

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

Bauhaus	Några utsedda kan handla mot faktura.
Bee Charging Solutions AB	Laddstolpar.
BESO ELEKTRISKA AB:	El-problem eller nyinstallationer.
Ellevio:	Elnät.
BoBraFastighetsförvaltning:	Underhåll av fastigheterna.
HSB Stockholm:	Ekonomisk förvaltning & juridisk rådgivning
HSB Mark och Trädgård:	Bortforsling av grönavfall.
Jonas Hornblad AB	Webbproduktion för föreningens hemsida
Klöver Knekt:	Byggarbeten.
Kretsloppsenergi:	Installation av nytt energisystem.
Lasses lekplatsbesiktning	Besiktning av föreningens lekplatser
Loopia:	Domän (understenshojden.se) och webbhotell.
Länsförsäkringar:	Fastighetsförsäkring och fordonsförsäkring.
PR Eko Mark	Markarbeten, vägunderhåll.
Ragnsells:	Hämtning förpackningar och grovsopor.
Safe team:	Våra nycklar.
Stockholm Exergi:	Fjärrvärme.
Stockholm Vatten VA:	Hämtning restavfall.
Telia:	Fiberanslutning, bredband, TV och telefoni.
Trädmästarna:	Beskärning och fällning av träd
Vattenfall:	Elleverans 100 % vindkraft.

02

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Insatser som genomförts och beslut som fattats under året (2020-05-01 till 2021-04-30):

- Två arbetshelger har genomförts, en på hösten och en på våren. Arbetshelgerna organiserades med hänsyn till Covid19-risk i mindre arbetsgrupper med vederbörligt avstånd och utan lunch eller kvällsaktivitet.
- Styrelsen har träffat alla arbetsgrupper under året.
- Införande av nytt energisystem har fortsatt med byte i varje hus från pellets/fjärrvärme till bergvärmepumpar som kopplas ihop med befintliga solfångare. Senaste året har garantifel åtgärdats och anläggningarna trimmats. Slutlig kostnad för bytet är inte avgjord men har budgeterats till ca 11 mkr varav ca 9 mkr betalats hittills.
- Sju nya markparkeringsplatser har byggts i norra delen av nuvarande parkeringsplatsen.
- Avtal har slutits med ett fastighetsskötarbolaget, BoBraFF. Därmed har en enkel rutin för felanmälan och uppföljning av åtgärder införts. Även debitering har förenklats och förtydligats vad gäller föreningens och den enskilda boendens ansvar.
- HSBs jurister har anlåtats för juridisk hjälp och tolkning av våra stadgar.
- Ny hemsida har tagits i bruk.
- En kommunikationsstrategi har beslutats.
- Överföring av all fakturering till HSB. Det gäller elförbrukning, parkeringsplats, hyra av Gårdshuset etc. Kostnaderna läggs på ordinarie hyresavi och fakureras kvartalsvis. (Anledningen till att vi ändrade var nya regler för moms vid individuell mätning av el. fr o m 1/1 så är momsen specificerad på avin för månadsavgift.)
- Momsregistrering av föreningen har genomförts för att kunna redovisa momskostnader på el, till varje enskild medlem.
- Nytt avtal med Telia för bredbands- och TV leverans har tecknats.
- En utredning om möjligheten att ansluta vår förening till en solcellspark samt utbyggnad av egna solceller har genomförts.
- En översyn av vårt system för urinseparering har genomförts.
- Besiktning av våra lekplatser samt åtgärder för de brister som påvisats, har genomförts.
- Kärror har inhandlats för att försöka minska trafiken i området.
- Föreningens snöröjare har tecknat timanställningsavtal med BoBraFF och därmed har föreningen avvecklat alla egna anställningar.
- Gallring av träd och buskar i Odlingen samt nedtagning av vissa riskträd har genomförts.
- Olika typer av markarbeten har genomförts löpande som att beskära buskar och tillvarata plantor och omplantera.
- Vägar har reparerats vid rondellen och övre infarten.
- Garagedörrar har reparerats och justerats.
- Reperationer av ett föråd samt entréaltaner och balkonger har påbörjats.
- Omplacering och utökning av avfallskärl har genomförts.
- en ny bandsåg har köpts in till snickeriet.
- En översyn av regler för egna kaminer och eldstäder har genomförts.
- Servitutsavtal för fjärrvärmeledningar har tecknats
- Utbyggnad har skett av lägenhet 16, Understensvägen 33 samt lägenhet 40, Understensvägen 61.
- Ett lån på 6 mkr har omsatts till fast ränta på 0,79 % på fyra år. 02

Följande åtgärder har skett som planerat underhåll:

- Införande av nytt energisystem har fortsatt. Senaste året har garantifel åtgärdats och anläggningarna trimmats.
- Spolning av avloppsledningar.

Följande åtgärder har skett som investering:

- Sju nya parkeringsplatser.

Insatser som planeras från 2021-05-01:

- Fortsatt uppföljning, reparationer och justering efter byte av energisystem till bergvärmepumpar. Slutbesiktning av det nya energisystemet.
- Att utifrån medlemmarnas behov och önskemål utveckla vår självförvaltning.
- Fortsatt utredning om möjligheten att ansluta föreningen till en solcellspark.
- Energideklarera vår bostadsrättsförening.
- Utforma en handlingsplan för krisberedskap.
- Ta fram policy för andrahandsuthyrning.
- Utveckla vårt digitala arkiv på HSB portalen.
- Ta fram riktlinjer för vilken servicegrad föreningen kan erbjuda vid ombyggnation.
- Utvärdering och avveckling av urinavlopp.
- Utredda möjligheten att fjärravläsa elförbrukningen i varje lägenhet.
- Utredda möjligheten att bygga cykelförråd, växthus och jordkällare.
- Utredda en möjlig upprustning av föreningens dammar.
- Utredda ombyggnad av pannrum.
- Utredda åtgärder för att minska golvdrag i några lägenheter.
- Översyn av hyresavtal och hyreskostnader för garage och markparkeringsplatser.
- Slutföra reparationer av balkonger.
- Tätningar av bristfälliga kakelfogar i badrum.
- Målning av fönster.
- Reparation och målning av entretrappor.
- Reparation av droplister och trasig ytterpanel.
- Reparation av läckande garagetak.
- Genomgång av träd och växtlighet i Tallhöjden.
- Upprättande av nyckelregister.
- Dokumentering av rutiner för att hantera personuppgifter.

Medlemsinformation

Under året har en överlåtelse skett av lägenhet nr 5. Föreningen hade vid verksamhetsårets utgång 80 medlemmar. 02

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

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

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

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

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	726	664	658	660	659
Totala intäkter kr/kvm*	846	829	910	899	900
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	321	156	207	237	271
Belåning, kr/kvm	6 643	6 643	6 643	4 950	4 950
Räntekänslighet	9%	10%	10%	8%	8%
Totala driftkostnader kr/kvm*	446	590	604	589	561
Energikostnader kr/kvm	122	163	269	284	236

*Nyckeltalet beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

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

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll och investeringar

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

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

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

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde. 02

Räntekänslighet

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

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

Energikostnader

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

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	4 154	3 916	4 197	4 248	4 255
Resultat efter finansiella poster	-200	-1 401	81	-578	624
Soliditet	26%	27%	29%	35%	36%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	4 154 132
Rörelsekostnader	- 3 982 399
Finansiella poster	- 371 871
Årets resultat	-200 138
Planerat underhåll	+ 742 980
Avskrivningar och utrangeringar	+ 974 783
Årets sparande	1 517 625
Årets sparande per kvm total yta	321

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	7 215 014	275 009	4 554 887	1 149 640	-1 400 590
Reservering till fond 2019			550 000	-550 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-1 115 050	1 115 050	
Balanserad i ny räkning				-1 400 590	1 400 590
Årets resultat					-200 138
Belopp vid årets slut	7 215 014	275 009	3 989 837	314 100	-200 138

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	314 100
Årets resultat	<u>-200 138</u>
	113 962

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	550 000
Ianspråktagande av underhållsfond	<u>-742 980</u>
Balanserat resultat	<u>306 942</u>
	113 962

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

07

**HSB Bostadsrättsförening Understenshöjden i Stockholm**

		2020-05-01 2021-04-30	2019-05-01 2020-04-30
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 154 132	3 916 480
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 861 308	-3 761 797
Övriga externa kostnader	Not 3	-136 816	-111 250
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-9 493	-29 011
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-974 783	-1 021 667
Summa rörelsekostnader		-3 982 399	-4 923 725
Rörelseresultat		171 733	-1 007 245
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 194	1 462
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-373 065	-394 807
Summa finansiella poster		-371 871	-393 345
Årets resultat		-200 138	-1 400 590

02

**HSB Bostadsrättsförening Understenshöjden i Stockholm****Balansräkning****2021-04-30****2020-04-30****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 7 39 652 328 40 208 502

Inventarier och maskiner

Not 8 52 500 78 750

39 704 828 40 287 252*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

39 705 328 40 287 752**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

34 6 599

Övriga fordringar

Not 10 2 039 990 1 740 330

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 157 713 176 667

2 197 737 1 923 596

Kassa och bank

Not 12 1 972 852 1 657 111

4 170 589 3 580 707

Summa omsättningstillgångar

Summa tillgångar

4 170 589 3 580 707

43 875 917 43 868 459

02

**HSB Bostadsrättsförening Understenshöjden i Stockholm****Balansräkning****2021-04-30****2020-04-30****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

Yttre underhållsfond

7 490 023

7 490 023

3 989 837

4 554 887

11 479 86012 044 910*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

Årets resultat

314 100

1 149 640

-200 138

-1 400 590

113 962-250 950

Summa eget kapital

11 593 82211 793 960**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

31 400 000

31 400 000

31 400 00031 400 000*Kortfristiga skulder*

Leverantörsskulder

Skatteskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

218 944

248 503

40 632

36 520

-1

15 891

Not 14

622 519

373 585

Not 15

882 095674 499

Summa skulder

32 282 09532 074 499**Summa eget kapital och skulder****43 875 917****43 868 459**

02

**HSB Bostadsrättsförening Understenshöjden i Stockholm****Kassaflödesanalys**

2020-05-01 2021-04-30	2019-05-01 2020-04-30
--------------------------	--------------------------

Löpande verksamhet

Resultat efter finansiella poster

-200 138	-1 400 590
----------	------------

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar

974 783	1 021 667
---------	-----------

Kassaflöde från löpande verksamhet

774 645	-378 923
---------	----------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar

25 557	-16 459
--------	---------

Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder

207 596	1 689
---------	-------

Kassaflöde från löpande verksamhet

1 007 798	-393 692
-----------	----------

Investeringsverksamhet

Investeringar i fastigheter

-392 359	-14 818
----------	---------

Kassaflöde från investeringsverksamhet

-392 359	-14 818
----------	---------

Finansieringsverksamhet

Kassaflöde från finansieringsverksamhet

0	0
---	---

Årets kassaflöde

615 439	-408 510
---------	----------

Likvida medel vid årets början

3 394 757	3 803 267
-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut

4 010 196	3 394 757
-----------	-----------

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

02



HSB Bostadsrättsförening Understenshöjden i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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 med 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 från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

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 8 524 kronor per småhus.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

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

02

**HSB Bostadsrättsförening Understenshöjden i Stockholm****Noter****2020-05-01
2021-04-30** **2019-05-01
2020-04-30****Not 1 Nettoomsättning**

Årsavgifter	3 431 940	3 137 767
Individuell mätning el	335 830	402 344
Hyrer	199 070	206 900
Bredband	158 400	158 400
Övriga intäkter	28 950	11 069
Bruttoomsättning	4 154 190	3 916 480
Hyresförluster	-58	0
	4 154 132	3 916 480

Not 2 Drift och underhåll

Fastighetsskötsel och lokalvård	8 072	32 313
Reparationer	154 595	725 331
El	603 024	614 327
Uppvärmning	39 440	39 028
Vatten	128 128	115 568
Sophämtning	153 020	114 833
Fastighetsförsäkring	104 106	101 230
Kabel-TV och bredband	170 539	170 872
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	375 056	367 356
Förvaltningsarvoden	94 969	78 669
Tomträttsavgäld	278 500	278 500
Övriga driftkostnader	8 878	8 721
Planerat underhåll	742 980	1 115 050
	2 861 308	3 761 797

Not 3 Övriga externa kostnader

Förbrukningsinventarier och varuinköp	79 988	22 730
Administrationskostnader	33 487	65 430
Extern revision	10 500	10 250
Medlemsavgifter	12 840	12 840
	136 816	111 250

Not 4 Personalkostnader och arvoden

Löner och övriga ersättningar	4 000	18 975
Sociala avgifter	833	3 168
Pensionskostnader och förpliktelser	4 660	6 868
	9 493	29 011

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	880	1 171
Övriga ränteintäkter	314	291
	1 194	1 462

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader långfristiga skulder	372 180	394 794
Övriga räntekostnader	885	13
	373 065	394 807

02

**HSB Bostadsrättsförening Understenshöjden i Stockholm**

Noter	2021-04-30	2020-04-30
Not 7 Byggnader		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	58 438 774	51 089 524
Årets investeringar: nya p-platser	392 359	7 349 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	58 831 133	58 438 774
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-18 230 272	-17 234 855
Årets avskrivningar	-948 533	-995 417
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 178 805	-18 230 272
Utgående redovisat värde	39 652 328	40 208 502
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	54 582 000	54 582 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	90 642 000	90 642 000
Summa taxeringsvärde	145 224 000	145 224 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	371 048	371 048
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	371 048	371 048
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-292 298	-266 048
Årets avskrivningar	-26 250	-26 250
Utgående ackumulerade avskrivningar	-318 548	-292 298
Bokfört värde	52 500	78 750
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	2 646	2 684
Avräkningskonto HSB Stockholm	2 037 344	1 737 646
	2 039 990	1 740 330

02

**HSB Bostadsrättsförening Understenshöjden i Stockholm**

Noter	2021-04-30	2020-04-30
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	

Förutbetalda kostnader	157 411	176 392
Upplupna intäkter	303	276
	157 713	176 667

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Not 12	Kassa och bank	
---------------	-----------------------	--

Nordea plusgiro	1 972 852	1 657 111
	1 972 852	1 657 111

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 31 400 000

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	Övriga skulder	
---------------	-----------------------	--

Inre fond	0	0
Övriga kortfristiga skulder	-1	15 891
	-1	15 891

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	
---------------	---	--

Upplupna räntekostnader	46 797	37 774
Förutbetalda hyror och avgifter	353 025	250 897
Övriga upplupna kostnader	222 697	84 914
	622 519	373 585

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

02



HSB Bostadsrättsförening Understenshöjden i Stockholm

Noter

2021-04-30

2020-04-30

Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut

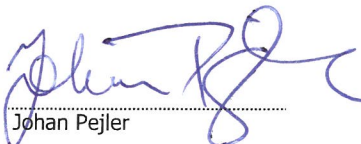
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 10 juni 2021

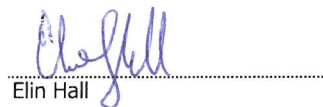

Mathias Edstedt

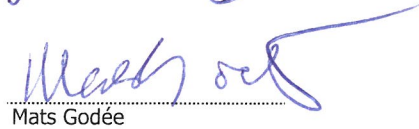

Erik Lejdemyr


Joel Strandh

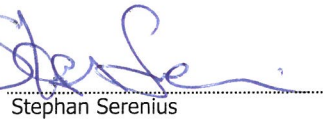

Johan Pejler


Johanna Nilsson

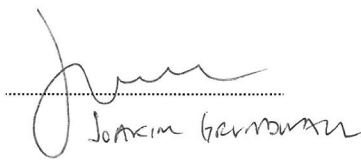

Elin Hall

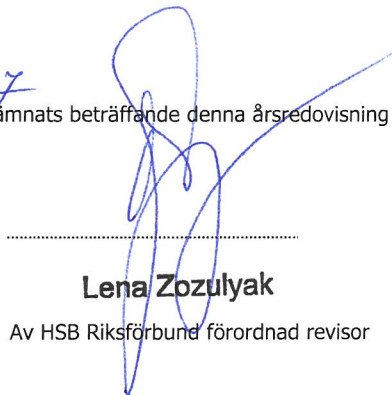

Mats Godée


Ohlin Nynja Liljestrom


Stephan Serenius

Vår revisionsberättelse har 2021-08-27 lämnats beträffande denna årsredovisning


Joakim Germann
Av föreningen vald revisor


Lena Zozulyak
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Undertenshöjden i Stockholm för räkenskapsåret 2020.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.

07

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 Undertenshöjden i Stockholm för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor 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 revisor 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 revisor utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 27 / 8 2021

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

.....
Joakim Grundvall
Av föreningen vald revisor



BRF UNDERSTENSHÖJDEN

Nya driftandelstal 2021 för Brf Understenshöjden - förslag från styrelsen till ordinarie stämma 2021-10-21

Totala boendeytan har ökat

Det har skett tre tillbyggnader av lägenheter efter beslut på extra stämma 2019 (lägenheterna 16 och 32) samt ordinarie stämma 2019 (lägenhet 40). Därmed behöver driftandelstalen i föreningen ändras. Sådan ändring har skett vid ett flertal tillfällen tidigare när tillbyggnader har skett, senast vid extra stämma 2018.

- Boendeytan har i lägenhet 16 (Understensvägen 33) ökat med 28,5 kvm
- Boendeytan har i lägenhet 32 (Understensvägen 63) ökat med 8,5 kvm
- Boendeytan har i lägenhet 40 (Understensvägen 77) 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 2022.

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 (förutom en liten justering i en lägenhet) och att föreningen får ca 20 000 kr i ökade intäkter.

De boende i lägenhet 40 har redan fått ny månadsavgift i enlighet med det avtal som upprättats mellan föreningen och de boende.

De boende i lägenheterna 16 och 32 kommer att få höjd månadsavgift retroaktivt från det månadsskifte som inträffade efter godkänd slutbesiktning i enligheten med de avtal som upprättats mellan föreningen och de boende.

Tabell 1 - befintliga (2018) och förslag till nya (2021) andelstal

Lägenhet	Adress	Storlek i kvm	2018		2021		Ändrad månadsavgift i kr
			Drift-andelstal i %	Kapital-andelstal i %	Drift-andelstal i %	Kapital-andelstal i %	
1	99	144,0	3,047	2,608	3,018	2,608	4
2	101	130,0	2,750	2,608	2,724	2,608	0
3	103	115,5	2,444	2,608	2,420	2,608	0
4	105	101,0	2,137	2,280	2,117	2,280	0
5	107	58,5	1,238	1,322	1,226	1,322	0
6	109	73,5	1,555	1,660	1,540	1,660	0
7	111	58,5	1,238	1,322	1,226	1,322	0
8	97	115,5	2,444	2,608	2,420	2,608	0
9	95	128,0	2,708	2,586	2,682	2,586	0
10	21	157,0	3,322	2,608	3,290	2,608	0
11	23	115,5	2,444	2,608	2,420	2,608	0
12	25	115,5	2,444	2,608	2,420	2,608	0
13	27	101,0	2,137	2,280	2,117	2,280	0
14	29	101,0	2,137	2,280	2,117	2,280	0
15	31	144,0	3,047	2,608	3,018	2,608	0
16	33	129,5	2,137	2,280	2,714	2,280	1 297
17	35	101,0	2,137	2,280	2,117	2,280	0
18	37	58,0	1,227	1,310	1,215	1,310	0
19	39	88,5	1,872	1,943	1,855	1,943	0
20	41	101,0	2,137	2,280	2,117	2,280	0
21	43	113,0	2,391	2,280	2,368	2,280	0
22	45	101,0	2,137	2,280	2,117	2,280	0
23	47	115,5	2,444	2,608	2,420	2,608	0
24	49	113,5	2,401	2,280	2,378	2,280	0
25	51	128,0	2,708	2,608	2,682	2,608	0
26	89	101,0	2,137	2,280	2,117	2,280	0
27	87	122,0	2,581	2,608	2,557	2,608	0
28	85	101,0	2,137	2,280	2,117	2,280	0
29	83	112,0	2,370	2,280	2,347	2,280	0
30	81	101,0	2,137	2,280	2,117	2,280	0
31	79	158,0	3,343	2,280	3,311	2,280	0
32	77	109,5	2,137	2,280	2,295	2,280	0
33	75	115,5	2,444	2,608	2,420	2,608	0
34	73	101,0	2,137	2,280	2,117	2,280	0
35	71	101,0	2,137	2,280	2,117	2,280	0
36	69	114,5	2,423	2,280	2,399	2,280	0
37	67	85,0	1,798	1,920	1,781	1,920	0
38	65	63,5	1,343	1,434	1,331	1,434	0
39	63	108,0	2,285	2,439	2,263	2,439	0
40	61	109,5	2,137	2,280	2,295	2,280	387
41	59	113,5	2,401	2,280	2,378	2,280	0
42	57	113,0	2,391	2,280	2,368	2,280	0
43	55	101,0	2,137	2,280	2,117	2,280	0
44	53	115,5	2,444	2,608	2,420	2,608	0
45	57	8,5	0,180	0,000	0,178	0,000	0
46	39	10,5	0,222	0,000	0,220	0,000	0
4 772,0			100,000	100,000	100,000	100,000	1 690

Lämnad 29/8-21
Mishy

1 (9)

MOTION TILL FÖRENINGSSTÄMMAN 2021 FÖR HSB BRF UNDERSTENSHÖJDEN

Utbyggnad av lägenheterna 22 och 23 (Understensvägen 45 och 47)

Med denna motion begär vi föreningens tillåtelse att bygga till lägenheterna 22 och 23 ovanpå respektive vindfång, enligt bifogade ritningar. Tillbyggnaderna, som vid godkännande kommer att genomföras i ett sammanhang, är av samma slag som de tillbyggnader som nyligen utförts på Understensvägen 61 och 77. Ritningarna har tagits fram av samma arkitekt som anlätades för Understensvägen 61.

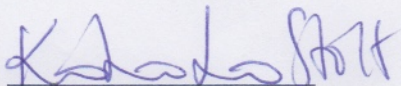
Kringboende grannar är tillfrågade och har inte framfört några invändningar.

Förslag till beslut

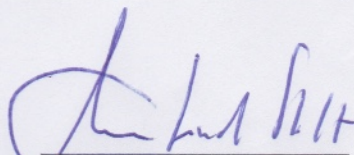
Att stämman godkänner förslag till utbyggnad av lägenheterna 22 och 23 enligt ritningar och styrelsens anvisningar.

Stockholm 25 augusti 2021

För lägenhet 22 (Understensvägen 45)

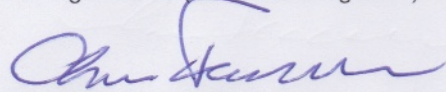


Kristina Lind Stolt

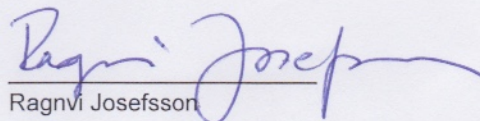


Anna Stolt

För lägenhet 23 (Understensvägen 47)



Claes Fransson



Ragnvi Josefsson

MOTION TILL FÖRENINGSSTÄMMAN 2021 FÖR HSB BRF UNDERSTENSHÖJDEN

Utbyggnad av lägenhet 21 (Understensvägen 43)

Med denna motion begär jag föreningens tillåtelse att bygga till lägenheten 21 ovanpå vindfånet, enligt bifogade ritningar som även avser samtidig motion från mina grannar på nr 45 och 47. Tillbyggnaden är av samma slag som de tillbyggnader som nyligen utförts på Understensvägen 61 och 77. Ritningarna har tagits fram av samma arkitekt som anlätades för Understensvägen 61. Rummet ska användas av mig själv som kontor.

Kringboende grannar – de fyra snett mittemot i Björklunden och de tre närmaste i Tallhöjden - är tillfrågade och ingen invändning finns från någon.

Förslag till beslut

- Att stämman godkänner förslag till utbyggnad av lägenhet 21 enligt ritningar och styrelsens anvisningar

Stockholm 30 augusti 2021



Ulf Rasmusson

2/9



Backhans & Hahn Arkitekter

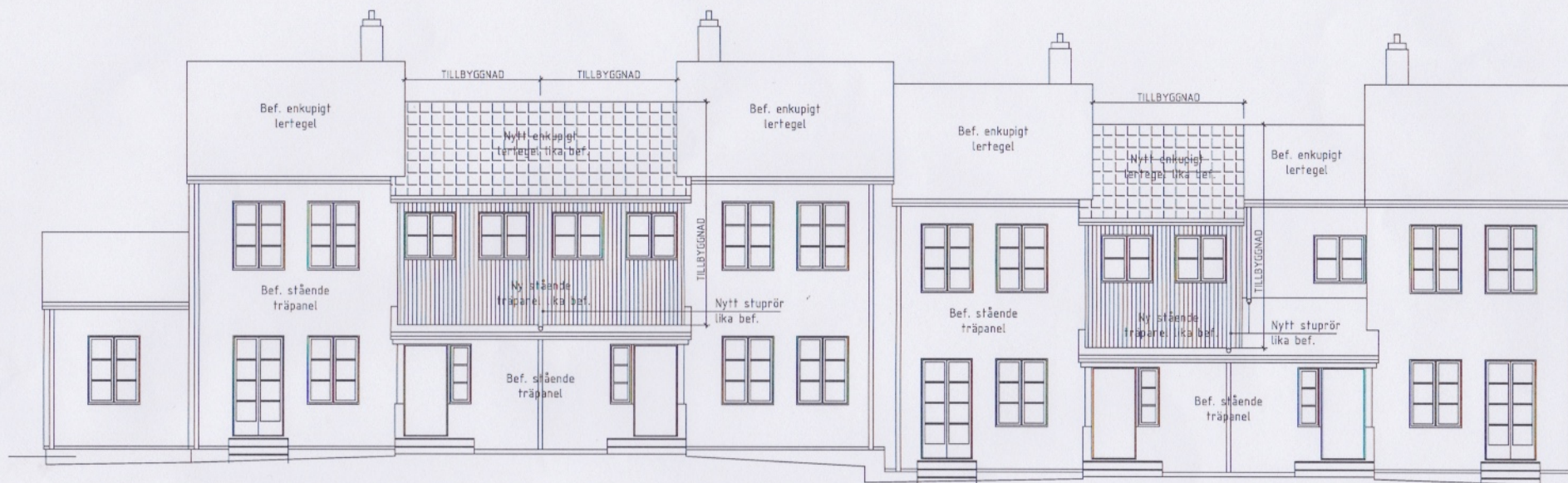
Björns Trädgårdsgård 1, 116 21 Stockholm
Tel: 070-349 61 84 E-post: lars@bhha.se
www.bhha.se

STAD AV
INGEMAR ED

Stockholm 2021-08-31

■ Påbyggnader –
radhus 43, 45 och 47

BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	SEN	DATUM
KV. TERMOMETERN 3				
BYGGLOVSHANDLING				
BRF. UNDERSTENSHÖJDEN				
TILLBYGGNAD AV RADHUS, UNDERSTENSVÄGEN 43, 45 & 47				
SITUATIONSPLAN				SKALA 1:400
RITNINGSRUMMER			ANDR BET	
A30-00-01				



Backhans & Hahn Arkitekter

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

RITAD AV, KONSTRUERAD AV

INGEMAR ED

Stockholm 2021-08-31

BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	SIGN	DATUM
-----	-----	-----------------	------	-------

KV. TERMOMETERN 3

BYGGLOVSHANDLING

BRF. UNDERSTENSHÖJDEN

TILLBYGGNAD AV RADHUS,

UNDERSTENSVÄGEN 43, 45 & 47

FASAD MOT NORR

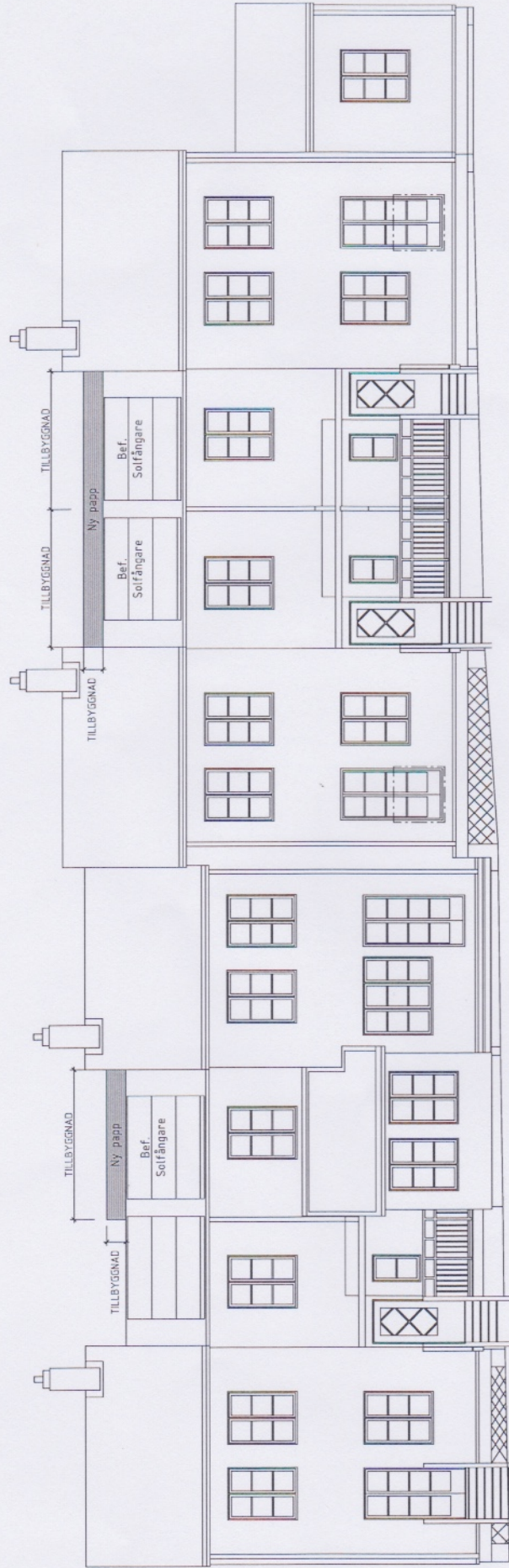
SKALA 1:100

RITNINGSNUMMER

A30-02-01

ÄNDR BET

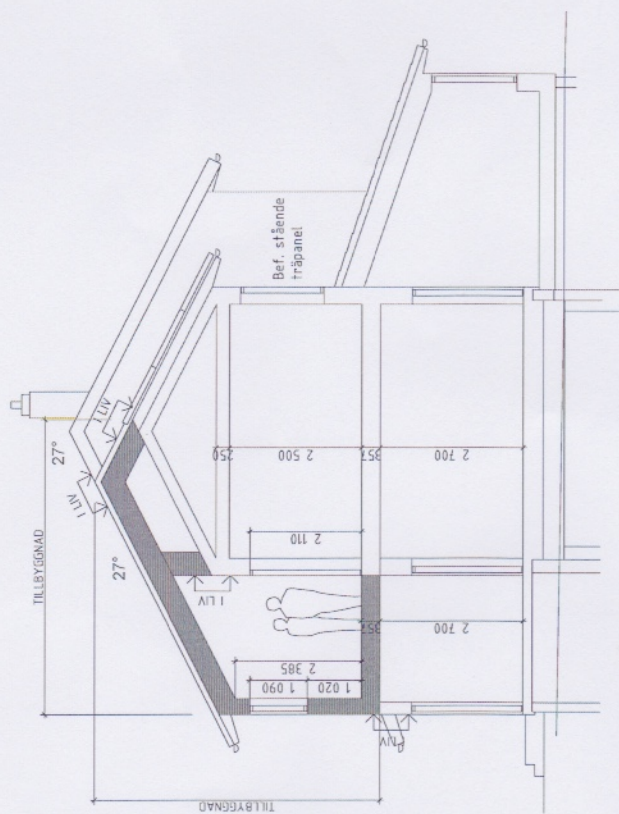
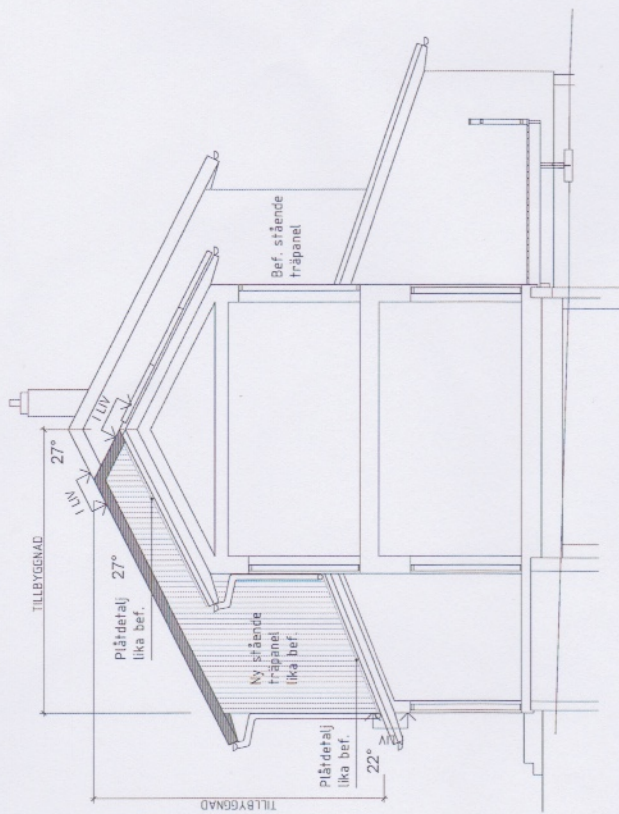
3(9)



BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSEER	SKALA	DATUM
KV. TERMOMETERN 3				
BYGGLOVSHANDLING				
BRF. UNDERSTENSHÖJDEN				
TILLBYGGNAD AV RADHUS, 43, 45 & 47				
FASAD MOT SÖDER				
RTINGSNUMMER			SKALA	1:100
A30-02-02			AKUR BET	

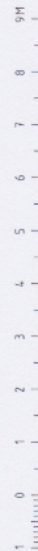
Backhans & Hahn Arkitekter	KV. TERMOMETERN 3		
Björns Trädgårdsgränd 1, 116 21 Stockholm	BYGGLOVSHANDLING		
Tel: 070-349 61 84 E-post: lars@bhha.se	BRF. UNDERSTENSHÖJDEN		
www.bhha.se	TILLBYGGNAD AV RADHUS, 43, 45 & 47		
STAD AV, KUNSTHUSAV	UNDERSTENSVÄGEN 43, 45 & 47		
INGEMAR ED	FASAD MOT SÖDER		
Stockholm 2021-08-31			

4/9



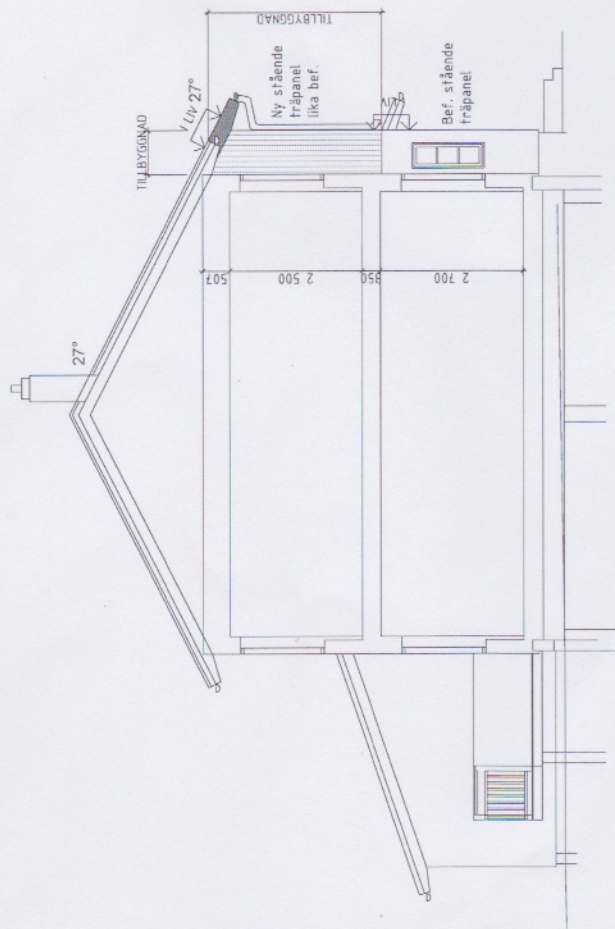
SEKTION-OCH FASAD A-A

SEKTION- OCH FASAD B-B

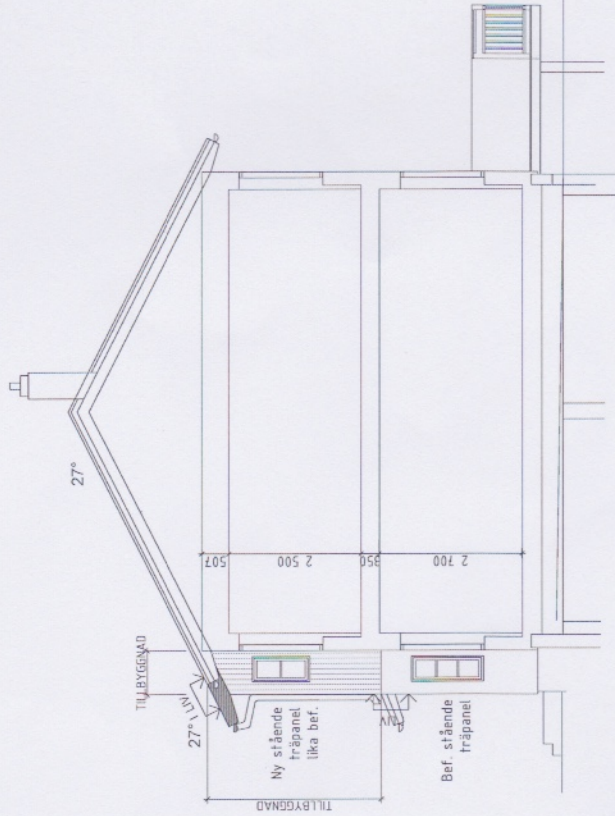


Tilbyggnað

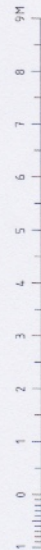
BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	SIGN	DATUM
Backhans & Hahn Arkitekter Björns Trädgårdsgård 1, 116 21 Stockholm Tel: 070-349 61 84 E-post: lars@bhha.se www.bhha.se		KV. TERMOMETERN 3 BYGGLOVSHANDLING BRF. UNDERSTENSHÖJDEN TILLBYGGNAD AV RADHUS, UNDERSTENSVÄGEN 43, 45 & 47 SEKTION A-A & B-B		
RITAD AV: KIMSTENBERG AV INGENJÄR ED		SKALA 1:100 ÄNDR BET RITNINGNUMMER A30-03-01		
Stockholm 2021-08-31				



SEKTION-OCH FASAD C-C



SEKTION-OCH FASAD D-D



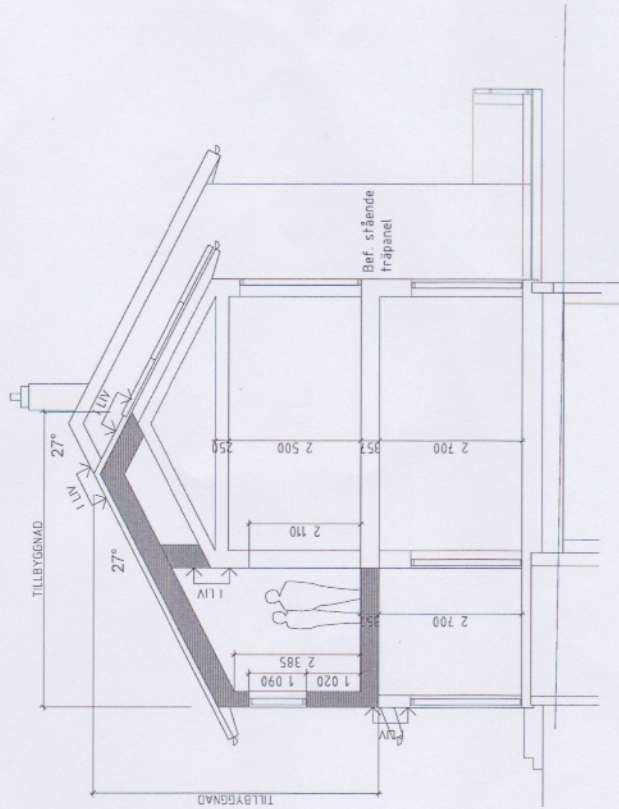
Tillbyggnad

BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSEER	SIGN	DATUM
KV. TERMOMETERN 3				
BYGGLOVSHANDLING				
BRF. UNDERSTENSHÖJDEN				
TILLBYGGNAD AV RADHUS,				
UNDERSTENSVÄGEN 43, 45 & 47				
SEKTION C-C & D-D				
SKALA			1:100	
RITNINGSNUMMER			A30-03-02	
ANDR BET				

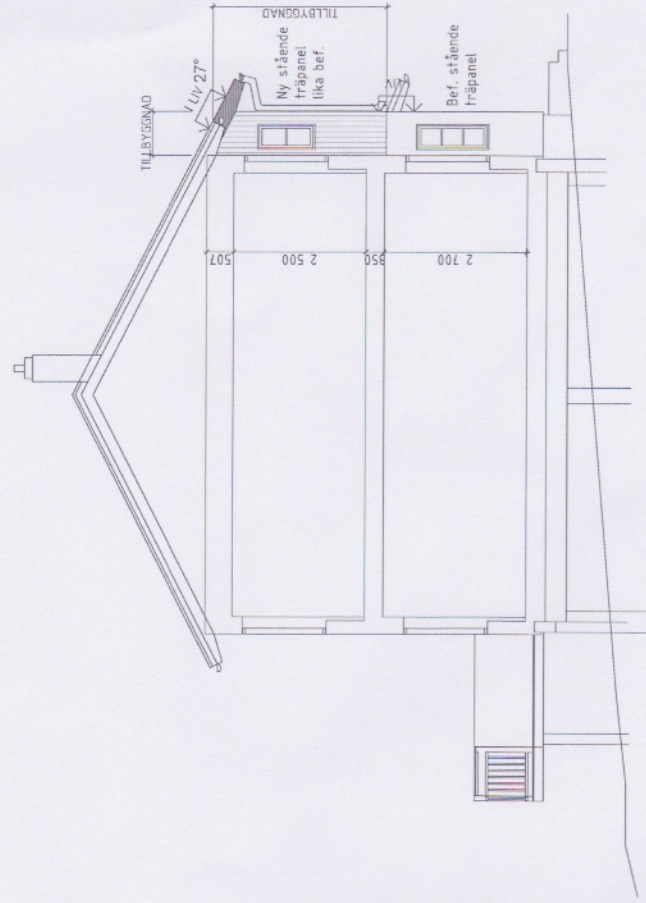
Backhans & Hahn Arkitekter
Björns Trädgårdsgränd 1, 116 21 Stockholm
Tel: 070-349 61 84 E-post: lars@bhha.se
www.bhha.se

RITAD AV: KONSTRUERAD AV
INGEMAR ED

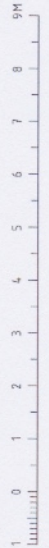
Stockholm 2021-08-31



SEKTION- OCH FASAD E-E



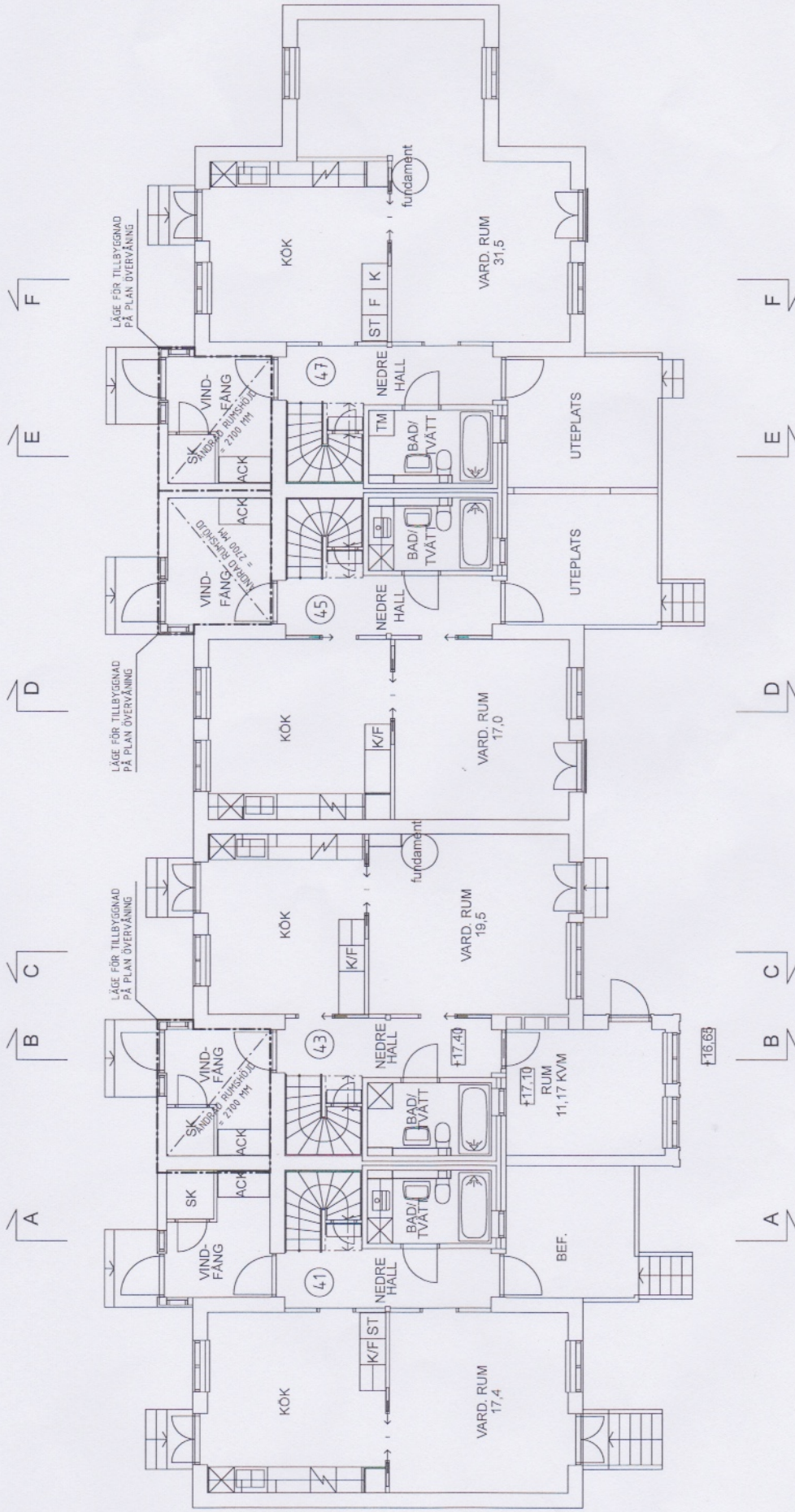
SEKTION-OCH FASAD F-F



■ Tillbyggnad

BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	SGN	DATUM
KV. TERMOMETERN 3 BYGGLOVSHANDLING BRF. UNDERSTENSHÖJDEN TILLBYGGNAD AV RADHUS, UNDERSTENSVÄGEN 43, 45 & 47 SEKTION E-E & F-F				
Backhans & Hahn Arkitekter Björns Trädgårdsgård 1, 116 21 Stockholm Tel: 070-349 61 84 E-post: lars@bhha.se www.bhha.se			SKALA 1:100 RITNINGSNUMMER A30-03-03	
RITAD AV: KUNSTFÄRDIG AV INGEMAR ED Stockholm 2021-08-31			ANDR BET	

7(9)



BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSEER	SKÖV	DATUM
-----	-----	------------------	------	-------

KV. TERMOMETERN 3

BYGGLOVSHANDLING
BRF. UNDERSTENSHÖJDEN
TILLBYGGNAD AV RADHUS,
UNDERSTENSVÄGEN 43, 45 & 47
PLAN BOTTENVÅNING

SKALA 1:100

Backhans & Hahn Arkitekter

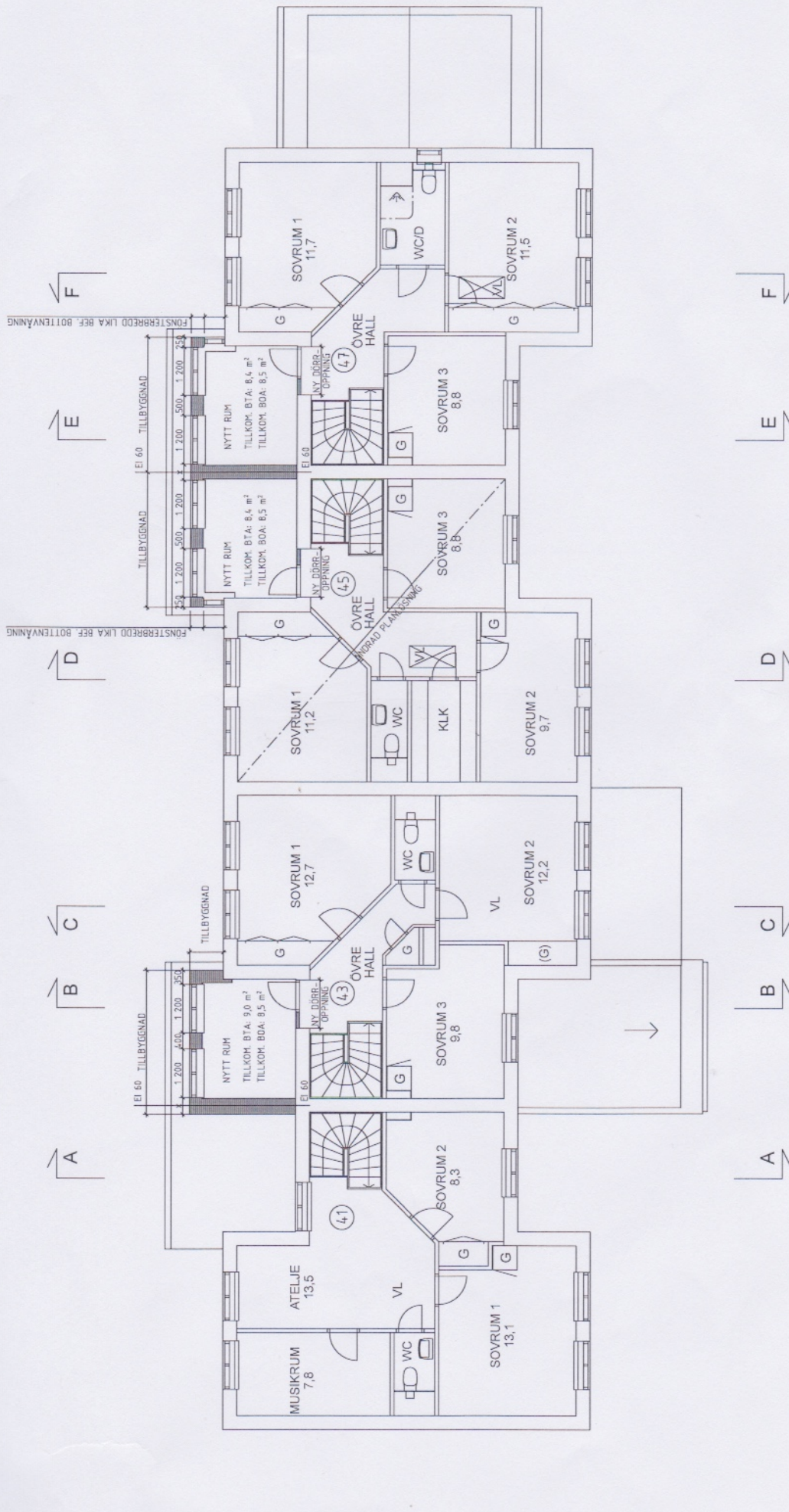
Björns Trädgårdsgränd 1, 116 21 Stockholm
Tel: 070-349 61 84, E-post: lars@bhha.se
www.bhha.se

RITAD AV: KONSTRUKTÖR AV
INGEMAR ED

Stockholm 2021-08-31

RITINGSNUMMER
A30-01-01

1 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 M

 $q(a)$

KV. TERMOMETERN 3

BYGGLOVSHANDLING
BRF. UNDERSTENSHÖJDEN
TILLBYGGNAD AV RADHUS,
UNDERSTENSVÄGEN 43, 45 & 47
PLAN ÖVERVÄNING

SKALA 1:100

STUNGSNUMMER
A30-01-02

Nya väggar tillbyggnad

Motionssvar från styrelsen angående motion om utbyggnad av lägenheterna 22 och 23 (Understensvägen 45 & 47)

Styrelsens förslag till beslut: Att rekommendera stämman att tillstyrka utbyggnad ovanför vindfånget på lägenheterna 22 och 23 med reservation för den slutliga utformningen. Det fortsatta arbetet ska ske i dialog med byggruppen och styrelsen. Byggruppen har styrelsens uppdrag att tillse att de estetiska och tekniska lösningarna harmonierar med områdets höga arkitektoniska värden respektive teknik med samma eller bättre egenskaper än de befintliga. Den boende ansvarar för alla kostnader och är byggherre under byggnationen. Ett avtal skall tecknas mellan den boende och föreningen, innan byggnationen påbörjas. Den boende skall följa de regler och riktlinjer som styrelsen beslutat för om- och tillbyggnader.

Motivering: Styrelsen har beslutat att rekommendera stämman att godkänna tillbyggnader ovanför vindfånget som i storlek och huvudsakligt utförande överensstämmer med de utbyggnader som tidigare godkänts i föreningen. Detta förutsatt att inte berörda grannar har något att invända.

Styrelsen har rådfrågat de närmaste grannarna. Ingen av dessa hade några invändningar mot förslaget till tillbyggnader av lägenhet 22 och 23.

Motionssvar från styrelsen angående motion om utbyggnad av lägenhet 21 (Understensvägen 43)

Styrelsens förslag till beslut: Att rekommendera stämman att tillstyrka utbyggnad ovanför vindfånget på lägenhet 21 med reservation för den slutliga utformningen. Det fortsatta arbetet ska ske i dialog med byggruppen och styrelsen. Byggruppen har styrelsens uppdrag att tillse att de estetiska och tekniska lösningarna harmonierar med områdets höga arkitektoniska värden respektive teknik med samma eller bättre egenskaper än de befintliga. Den boende ansvarar för alla kostnader och är byggherre under byggnationen. Ett avtal skall tecknas mellan den boende och föreningen, innan byggnationen påbörjas. Den boende skall följa de regler och riktlinjer som styrelsen beslutat för om- och tillbyggnader.

Motivering: Styrelsen har beslutat att rekommendera stämman att godkänna tillbyggnader ovanför vindfånget som i storlek och huvudsakligt utförande överensstämmer med de utbyggnader som tidigare godkänts i föreningen. Detta förutsatt att inte berörda grannar har något att invända.

Styrelsen har rådfrågat de närmaste grannarna. Ingen av dessa hade några invändningar mot förslaget till tillbyggnader av lägenhet 21.

2021-08-29

Motion till BRF Understenshöjdens årsstämma om en investering i HSBs solcellspark

Bland det mest effektiva som står till buds i Sverige för att bemöta vår tids ödesfråga, klimatförändringarna, är ökad produktion av förnyelsebar el. Detta beror dels på att kraftigt ökad elförbrukning, bl.a. genom elektrifiering av industriella processer och övergång till eldrivna bilar, utgör steg mot ett fossilfritt samhälle. Vidare innebär norra Europas numer sammanlänkade elnät att ökad produktion av utsläppsfri el i Sverige kan exporteras och ersätta inte minst kol, den i särklass värsta utsläppskällan, i våra grannländer.

Förslag: Miljögruppen föreslår att föreningen köper andelar motsvarande 340 000 kWh/ år i HSB Södermanlands solcellspark. Det innebär en investering på 724 200 kronor som skapar el motsvarande 84 % av föreningens samlade elanvändning till ett fast pris på 40 öre per Kwh.

Med 340 000 kwh årlig förnyelsebar el producerad genom våra andelar i solcellsparken undviks uppskattade utsläpp på drygt 200 ton växthusgaser/koldioxidekvivalenter. Detta motsvarar 20 svenskars genomsnittliga totala växthusgasutsläpp, eller runt en sjättedel av Ekobyhushållens totala utsläpp (mat, bil, flyg, bostäder, kläder, andel i offentlig konsumtion – allt) om dessa liknar snittet. Källa: SNF "En extra Twh elproduktion i Sverige minskar utsläppen av växthusgaser med 600 000 ton i Nordeuropa".

Det är svårt att tänka sig något större vi kan göra gemensamt i vår förening för att bemöta klimathotet. För en Ekoby som vill profilera sig ekologiskt är det en helt annan sak än att köpa vindel, som vi gör idag. Köp av vindel ger ingen effekt på utbyggnaden av förnybar el, som inte orsakas av efterfrågetryck för miljömärkt el utan har andra drivkrafter (se fråga 2 i bilaga 2).

Solcellsparken

HSB Solcellspark utanför Strängnäs bildad av HSB Södermanland är Sveriges största solcellspark. Den har i en första etapp en installerad effekt på 14 MW med en årlig elproduktionskapacitet på ca 13 000 Mwh per år med en totalinvestering på ca 100 miljoner kronor. Den går i linje med HSB:s mål att minska klimatpåverkan från sina fastigheter med 75 % mellan 2008 och 2023, då HSB fyller 100 år. <https://www.hsb.se/solcellspark/faq/>

och <https://www.hsb.se/sodermanland/om-hsb/press/pressmeddelanden/pressmeddelande/?pid=2938392&setid=130483>.

Solcellsparken upptar 30 hektar och är belägen på gammal åkermark delvis ett tidigare militärt övningsfält intill E20 utanför Strängnäs. I parken ingår ett pollineringsprojekt för humlor och bin för att främja artrikedomen och ge nytta till lantbruk i närheten.

Marken är arrenderad på 30 år med möjlighet till förlängning. Etapp 1 är i produktion, etapp 2 på ca 7 MW ska byggas och om efterfrågan blir stark finns mark intill disponibel för en framtida tredje etapp på också på 7 MW. Etapp 1 är till största delen fulltecknad och finns inga andelar kvar vid stämman i oktober kan andelar köpas i etapp 2.

För en digital vandring i Solcellsparken.

<https://www.hsb.se/solcellspark/solar-walk/>

Deltagande HSB-föreningar köper andelar i den ekonomiska föreningen HSB Solcellspark och blir delägare i en gemensam kooperativ elproduktion. Varje andel kostar 850 kronor, varav 213 kronor betalas vid andelsköpet och innebär att HSB-föreningen får 100 kwh/år till ett fast pris av ca 40 öre per kwh med en månadsvis faktura för förbrukad el för att täcka avskrivningar/amorteringar och räntor för merparten av investeringen (det som återstår efter avdrag för erlagda andelar från föreningarna dvs $850 - 213 = 637$ kronor per andel) samt driftskostnaderna vars största post är nätavgiften mellan parken och stamnätet. Priset innefattar certifikatkostnaden, men inte övriga nätavgifter, energiskatt och moms.

Den stora vinsten med investeringen är klimatet och miljön, men också ekonomiskt då det innebär en mycket låg investering per kwh med delaktighet i en kooperativ elproduktion med jämna, förhållandevis låga elpriser.

Varje förening får köpa maximalt 90% av sin förväntade elanvändning från solcellsparken. Detta för att undvika risken att köpa för många andelar eftersom outnyttjade andelar går tillbaka till Solcellsparken. Om 100 % riskerar uppnås förbinder sig Solcellsparken i sådant fall att köpa tillbaka så många andelar som behövs för att undanröja risken, till pris som fastställs på årsstämma.

Solcellerna producerar mest sommarhalvåret medan vår förening BRF Understenshöjdens elförbrukning är högst vinterhalvåret. En utjämning sker genom Solcellsparkens partnerskap med Jämtkraft, som blir kooperativets elhandlare. Deltagande HSB-föreningar får en månadsfaktura med debitering av dels 90 % av föregående månads elförbrukning från parken till 40 öre /kwh netto dels resterande 10 % av elförbrukningen från Jämtkraft till rörligt eller bundet elpris.

Kalkyl

BRF Understenshöjden har ett gemensamt elabonnemang för alla 44 radhuslägenheter samt för föreningens gårdshus, belysning mm. Den senaste tolv månadersperioden uppgick förbrukningen till i storleksordningen 460 000 kwh. Efter avdrag för 57 000 kwh för uppskattad egen konsumtion från eventuell framtida solcellsproduktionen från 17 tak på Ekobyn återstår 403 000 kwh varav förslagsvis 340 000 kwh eller drygt 84 % täcks av solcellsparken medan resterande 63 000 kwh täcks av Jämtkraft.

Med 100 Kwh per år och andel innebär 340 000 kwh i årlig el från kooperativet att föreningen får köpa 3 400 andelar. Med ett andelspris på 213 kronor innebär detta en investering på 724 200 kronor. Tillämpas rak och full amortering/avskrivning blir föreningens kostnad knappt 30 000 kronor per år vilket motsvarar knappt nio öre per kwh vilket ger en total kostnad på 49 öre. Om i stället HSBs rekommendation att investeringen ska betraktas som finansiellt tillgång och inte skrivs av tillämpas blir kostnaden knappt två öre per kwh eller totalt 42 öre. Se bilaga 1.

Bakgrund klimat

Vi befinner oss i en klimatkris och energiomställningen är en viktig del av lösningen. Vi är samtidigt i en kris för biologisk mångfald som vi behöver ta hänsyn till vid energiomställningen. Sveriges riksdag har antagit ett mål om 100 % förnybar elproduktion till 2040. Vi har också mål om noll nettoutsläpp av våra territoriella växthusgaser till 2045. Vad vi gör de närmsta åren är viktigt, alla behöver hjälpas åt och vi behöver omgående även öka takten i arbetet för att ha en chans att klara 1.5 graders målet.

Det har blivit klart billigare att producera sol och vindel. Verk och paneler har blivit effektivare och vid drift har man ej kostnaden för bränslet.

Så utvecklingen i Sverige går redan idag mot mer vind, och sol i kombination med vår vattenkraft som balanserar de väderberoende kraftslagen. Vind och sol kan komplettera varandra bra under dygnet, året och geografiskt. Det pågår även utveckling av batterilösningar och grön vätgas för lagring vid överskott av el, system för smart elanvändning och förstärkning av elnät. Ny investering i kärnkraft kan idag inte konkurrera i lönsamhet. Sverige är nettoexportör av el vilket bidrar till att tränga undan kolkraft i Europa. Vår elexport ökar och importen minskar. Problem finns dock med flaskhalsar och kapacitetsbrist i våra elnät.

El från sol är ett av de mer skonsamma sätten för miljön att producera el på. Solpanelerna har blivit allt billigare och bättre. Korta tider från investeringsbeslut till produktion. Låga kostnader för underhåll och avveckling. Solel utgör mindre än 1 % av Sveriges elproduktion men bedöms kunna bli 10-15 % av vår elmix. Batterilösningar för att lagra överskottsel finns redan i solcellsparken utanför Sverige. Många länder ligger långt före oss trots att vi har bra med soltimmar i Sverige. I Tyskland som vi liknar i solinstrålning utgör den idag 8% och globalt har solel potential att bli störst. Vi behöver både sol och vind i ett helt förnybart energisystem. Trots bra förutsättningar ligger sol fortfarande efter i Sverige och behöver nu fortsätta att byggas ut i snabbare takt

Våra tidigare möten om solceller

I början av året hade vi husgruppsmöten och ett gemensamt zoommöte om solceller. Då diskuterade vi både möjligheterna att installera solceller på våra hustak och att investera i HSB:s solcellspark. Den här motionen handlar enbart om solcellsparken. Miljögruppen avser att återkomma till solceller på taken, som kräver mer av projektledning för oss i byn, vid ett senare tillfälle. I vårt förslag om investering i solcellsparken har vi begränsat investeringen så att utrymme ges för solceller på ca 17 av våra tak. I bilaga 2 har vi sammanställt frågor och svar från de möten vi hade i början av året.

Sol jämfört med Vind

Miljögruppen har även undersökt andra alternativ, exempelvis investering i vindkraft. Jämförelser har bl.a. gjorts med vidkraftskooperativen Dalavind, Utellus och Sveriges Vindkraftkooperativ SVEF. Dalavind och Utellus hamnade på nio respektive fem öre högre totalt Kwh pris än Solcellsparken. SVEF hamnade på tre öre under Solcellsparken vid tillämpad lika lång avskrivningstid, men ett öre dyrare om en något kortare tid tillämpas för vindkraften, 25 år i stället för 30 vilket är rimligt med tanke på en troligen kortare livslängd för vindkraftverket orsakad av det mekaniska slitaget. I övrigt väger fördelarna med solcellerna tyngre, från en klarare koppling till nyproduktion och ett mycket lägre investeringskrav för Ekobyn (724 200 kronor mot 2 040 000 kronor för SVEF) till ingåendet i en större organisations klimatmål och avsaknad av negativa lokala miljöeffekter m.m. medan vindkraftens främsta fördel är lägre klimatgasutsläpp vid tillverkningsprocessen. En detaljerad redogörelse finns för den intresserade.

Miljögruppen

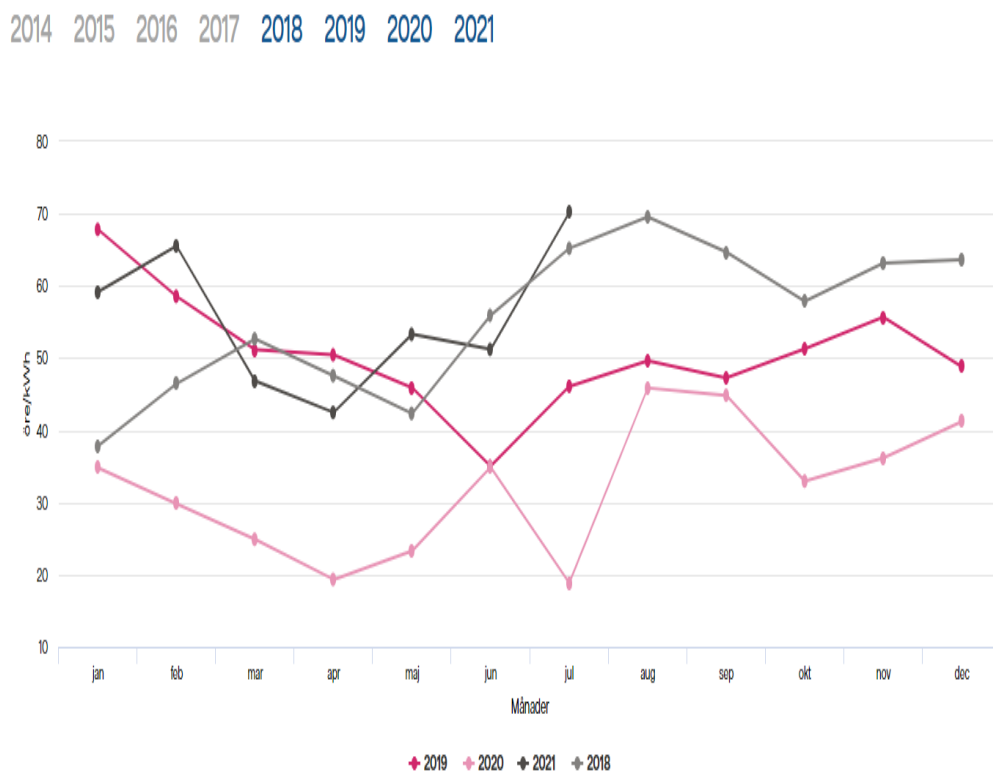
Siv Ericsson	Isabella Gustafsson	Erik Lejdemyr	Kristina Lind
Jenny Pejler	Ulf Rasmusson	Maria Serenius	Nils Söderlund

Bilaga 1 Beräkning av "break-even" och innebörd för det enskilda hushållet.

Bilaga 1 Break-even för investering i Solcellsparken

Sammanfattning: Break-even för investeringen i Solcellsparken uppstår vid ett rörligt elpris på ca 43 öre per Kwh. 15 öre upp eller ner från detta innebär en skillnad på 120 kronor per månad och hushåll.

Varje ekonomisk kalkyl som görs för förnyelsebar energi innehåller en osäkerhet då framtida okända elpriser är avgörande för utfallet och priserna kraftigt varierar mellan och inom olika år.



De rörliga elpriserna 2018 – 2021 ska jämföras med de 43 öre som Solcellsparkens el kostar efter korrigering (36 öre om HSB:s rekommendation följs).

Ovan syns en graf över de rörliga elpriserna i öre per Kwh för de senaste fyra åren i prisklass 3, södra Mellansverige, som Stockholm tillhör, baserat på Vattenfalls inköpspris. De kan jämföras med de 40 öre per Kwh som en förening får betala för elen från solcellsparken. Vid jämförelse mellan detta pris och värdena i grafen ska korrigeras för

- å ena sidan för det faktum att grafens värden inte innefattar kostnaden för avgifter som nu uppgår till sex öre per Kwh, vilket innefattas i de 40 örena från Solcellsparken. Dessa sex ören ska dras ifrån de 40 örena som Solcellsparkens el kostar

-å andra sidan för kostnaden för lånet för andelarna i parken dvs avskrivningar plus räntor. HSB har uppgett att andelarna ska betraktas som en finansiell tillgång i redovisningen och därför inte skrivs

av. T ex kommer beräknade vinster för parken att kunna återinvesteras i nya solceller eller betalas ut till andelsägarna. För att vara försiktig görs dock i denna kalkyl kostnadsfritt avskrivningar som om värdet på den ekonomiska föreningen som driver parken vore noll efter de 30 år då arrendet utgår, vilket är solcellsmodulernas beräknade livslängd dvs med en avskrivning på 3,33 % per år. Om amorteringarna görs på samma nivå som avskrivningarna är lånet slutamorterat efter 30 år. En genomsnittlig ränta beräknad till 1,5 % på i genomsnitt halva lånet är detsamma som 0,75 % på hela lånet sett över hela 30-årsperioden. Den årliga kostnaden för avskrivningar och räntor blir i snitt därmed $(3,33 + 0,75) = 4,08 \% \times \text{lånets storlek på } 724\,200 \text{ kronor} = 29\,547 \text{ kronor}$. **Utslaget på de 340 000 Kwh som erhålls från kooperativet (se bilaga 2) ger detta en kostnad på 8,7 öre per Kwh** vilket avrundas uppåt till 9 öre vilket ska läggas till i jämförelsen.

Om HSB:s rekommendation följs blir i stället kostnaden enbart räntorna på i snitt 0,75 % eller 1,6 öre vilket avrundat ger **två öre**.

Break-even och ekonomiska konsekvenser för det enskilda hushållet

Break-even för en investering med avtal med Solcellsparken blir därmed $40 + 9 - 6 = \text{ca } 43 \text{ öre per Kwh}$. Om det rörliga elpriset i snitt kommer att överstiga detta värde under de 30 år som utgör parkens beräknade livslängd får Ekoby en lägre total kostnad för elen, med allt inräknat, än vad som skulle blivit fallet om vi i stället köpt elen på marknaden. Det omvända blir fallet om elpriset understiger 43 öre. (Utan avskrivning enligt HSB:s rekommendation uppstår break-even vid 36 öre per Kwh som kan anses som ett förväntat värde. De 43 örena gäller för ett läge där inget överskott netto uppkommit under de 30 åren).

Hur kan detta slå för det enskilda hushållet i Ekoby? Femton öres skillnad på elpriset på 340 000 Kwh ger 51 000 kronor per år eller 63 750 kronor inklusive moms. Om samtliga elkostnader fördelas till hushållen innebär detta knappt 1450 kronor per genomsnittligt hushåll och år eller 120 kronor per hushåll och månad.

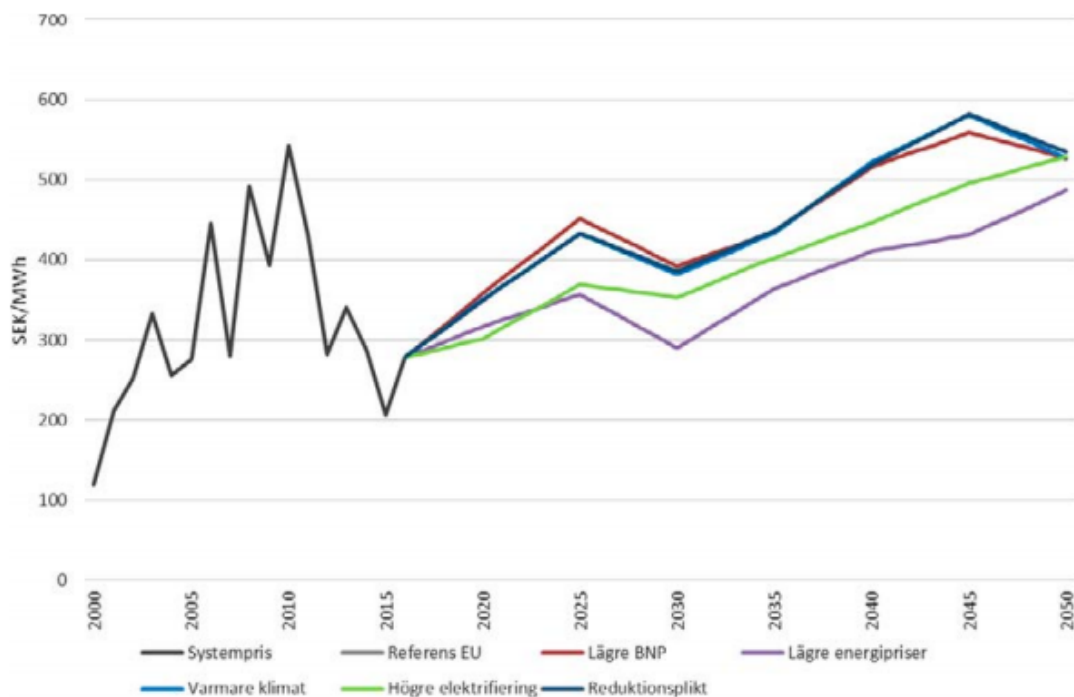
Blir elpriset $43 + 15 = 58$ öre per Kwh innebär detta, utslaget per hushåll, en elkostnad som blir 120 kronor lägre per månad än vad som blivit fallet vid elköp på marknaden. Det omvända blir fallet om elpriset blir $43 - 15 = 28$ öre per Kwh.

Vilket är det mest sannolika? Grafen ovan visar att en investering i solcellsparken skulle givit en ganska god avkastning, med en lägre elkostnad för Ekoby, under 2018, 2019 och 2021 då elpriserna överstigit 43 öre under nästan hela denna period. Så hade inte blivit fallet under 2020 med dess extremt låga elpriser beroende på en kombination av faktorer.

Vilken slutsats är rimlig att dra av detta? Det är sannolikt att elpriserna kommer svänga mer framöver, och kan bli mycket låga under begränsade tider. De kommersiella aktörer som fortsätter investera stort i förnyelsebar energi gör dock uppenbarligen bedömningen att 2020 års elpriser inte kommer att visa sig typiska utan snarare 2018, 2019 och 2021 och i genomsnitt bli tämligen höga. De räknar med vinst.

I samma riktning går Energimyndigheten, som visar stigande elpriser i samtliga sina scenarier. Nedan syns grafen som visar myndighetens prognoser.

Figur 20 från Energimyndighetens rapport "Scenarier över Sveriges energisystem 2018"



Figur 20 Elprisutveckling för respektive scenario, SEK/MWh

Bakom detta ligger bl a antagandet om framtida kraftigt ökat behov av elproduktion i Sverige. Detta både som fortsatt ökad export för att ersätta fossila bränslen i våra grannländer och för att klara elbehovet i Sverige, baserat på samhällets omställning bort från koldioxidutsläppande verksamhet. Elektrifieringen drivs av både privatkonsumtion, t ex laddbara bilar, och den tunga industrins omställning. Den omställning av järnframställning som LKAB presenterade tidigare i år innebär enbart den ett ökat elbehov på 55 TWT motsvarande ungefär en tredjedel av Sveriges elproduktion idag.

En inte oväsentlig faktor är att föreningens och hushållens elkostnader i Ekobyn blir jämna, i stället för de starkt skiftande elpriser som råder på marknaden.

Bilaga 2 Svar på frågor från husgrupperna och föreningsmöte med HSB Södermanland

1. Varför ska vi investera i förnyelsebar energi motsvarande nästan Ekobyns totala elförbrukning?

Det lär vara det i särklass största Ekobyn kan göra för att bekämpa klimathotet. Elexporten från våra solceller kommer att eliminera ca 200 ton koldioxidekvivalenter per år genom minskad användning av kol mm i våra grannländer. En svensk orsakar i snitt utsläpp av tio ton om året, så 200 ton motsvarar tjugo svenskers utsläpp eller nära en sjättedel av de totala utsläppen från alla hushåll i Ekobyn.

2. Vi köper ju redan vindel!

Ja, men det är en helt annan sak för en Ekoby som vill profilera sig ekologiskt att äga en del av en ny solcellspark. Den viktigaste skillnaden är att med investering i solcellsparken bidrar vi konkret och direkt till en utökad produktion av förnybar el. Den el vi köper idag har inget tydligt samband med nyproduktion och den driver inte på utökad förnybar elproduktion.

Att det är så här beror på att drivkraften till utbyggnad av förnyelsebar el inte orsakas av efterfrågetryck för miljömärkt el utan på andra orsaker. Efterfrågan på förnybar el enligt den lagstadgade ursprungsmärkningen, som föreningen har idag, understiger den tillgängliga mängden förnybar el och detta kommer inte att förändras inom överskådlig tid. Residualen/överskottet av förnyelsebar el, utöver den som efterfrågas, säljs till de som inte efterfrågar förnybar el. När en ny konsument efterfrågar förnybar el finns den alltså redan tillgänglig och ger ingen signal för utbyggnad. Detta framgår i mejlkorrespondens med WWF:s energiansvarige som kan tas fram för den intresserade.

Den bästa miljömärkningen, "Bra miljöval", har fördelar jämfört med elen med enbart ursprungsmärkning och kan till skillnad från denna ge en viss effekt på utbyggnad av förnybar el. Effekten är dock osäker och relativt blygsam. Till och med "Bra Miljöval" är därför ej jämförbart med en investering i förnybar el, som i sin helhet ger ett omedelbart tillskott på förnybar el utan utsläpp av växthusgaser.

Ytterligare skäl är:

- idag har vi vindel från företag som fortfarande har kol i Tyskland och kärnkraft i sitt utbud
- vi behöver öka takten i omställningen, idag har vi vind från företag som har mål om fossilfrihet inom en generation och som ej har mål om 100 % förnybart. (Sverige har satt mål om 100% förnybart.)
- både el från vind och sol behövs, men nu behövs det en extra knuff i Sverige för mer sol i det förnybara elsystemet
- solcellsparken har märkningen Bra miljöval (har högre krav på elproduktionens miljöpåverkan än den vindel vi nu köper har)
- vi investerar inom ramen för HSBs kooperativ, som blir ett positivt exempel för andra i omställningen

3. Kommer en investering i Solcellsparken att bli krävande arbetsmässigt?

Nej, det blir den inte. Solcellsparken har en professionell driftsskötsel, utan vare sig krav eller möjlighet för andelsägarna att blanda sig i arbetet. En kontaktperson gentemot Solcellsparken behöver utses av föreningen, och det blir inte något betungande uppdrag. Om det finns intresse är det inte fel för kontaktpersonen att gå på parkens årsstämma i Nyköping, men det är absolut inget krav. Vad gäller styrelsen ska det inte behöva bli mer än en kort dragning på ett styrelsemöte kanske en gång om året.

4. Blir detta en lönsam investering ekonomiskt för oss sett över tid?

Elkostnaden kommer inte att variera eftersom vi får ett långsiktigt fast pris och därmed förutsebar månadskostnad. Våra kostnader kommer inte att gå upp och ner i takt med marknadspriserna.

Vad det betyder för våra elkostnader jämfört med om vi inte gör denna investering utan sluter avtal till marknadspris beror på elprisutvecklingen. Om elpriserna är högre än korrigerade 43 öre (se bilaga 1; alternativt 36 öre) så blir vår elkostnad lägre än vad den skulle blivit om vi köpt el på marknaden. Om elpriserna understiger 43 öre blir vår elkostnad högre än om vi köpt på marknaden. 15 öres skillnad i elpriset upp eller ner slår 120 kronor på månadskostnaden för ett snitthushåll.

Det slutliga utfallet för lönsamheten av vår investering beror primärt på den långsiktiga genomsnittliga elprisnivån.

Höjt marknadspris kan ses som det mest sannolika utfallet om man utgår från Energimyndighetens prognoser. Detta kan självfallet inte garanteras och det finns olika meningar om detta. Se även fråga 11 och bilaga 1.

Tilläggsas bör att investeringen inte primärt görs för lönsamheten utan för miljö- och klimatnyttan..

5. Vi kan investera i solcellspark i framtiden, vi hindrar inte utvecklingen om vi inte köper nu.

Vi drar bäst vårt strå till stacken för att bemöta klimathotet genom att investera nu och inte vänta. Det finns också särskilda poänger med att ansluta till och stödja ett framsynt klimatmål tagit i en stor organisation som HSB, som vi ju också själva tillhör. Det blir i sig ett positivt exempel i omställningen.

6. Ett vindkraftsalternativ efterlyses

Detta har utretts se sista avsnittet i motionen.

7. Fler solkraftsalternativ efterlyses.

Andra solcellsparkar har undersökts men inget av dessa framstår som mer attraktivt än det som nu föreslås. De har inte haft bättre ekonomi än HSB Solcellspark, har krävt en betydligt större investering och har saknat koppling till en större organisations klimatmål.

8. Det kommer bättre teknik senare, bättre att vänta

Det kommer alltid bättre teknik senare. Men det är nu vi behöver satsa.

9. Det är lång tid att binda sig för 30 år

Investerar man i solceller som håller 30 år det normalt 30 år som gäller som bindningstid.

I Solcellsparkens fall finns dock ingen bindningstid. Återköp av andelarna kan göras när som helst, utan restriktioner, enligt Solcellsparkens stadgar:

”4.2 Avgång ur Föreningen – inlösen av insatser

Medlem som träder ut ur Föreningen äger efter skriftlig begäran rätt att erhålla ersättning för sina insatser inom sex månader efter avgången enligt 4:e kap Lag (1987:667) om ekonomiska föreningar, härnäst kallad FL. Insatsens inlösenvärde uppgår till insatsens nominella värde enligt punkt 4.1. Beloppet får dock enligt 4 kap 1 § i FL inte överstiga medlemmens andel av Föreningens eget kapital enligt den senaste balansräkningen, i proportion till övriga medlemmar. ”

10. Finns risk att vi binder oss för elproduktion som överstiger Ekobyns elkonsumtion?

Med den föreslagna investeringen produceras motsvarande ca 84 % av vårt beräknade elbehov, om taksolceller på 17 tak genomförs.

Den sjunkande elanvändning som varit på senare tid i vår förening kan upphöra i takt med ankomsten av elbilar mm. Om vår elkonsumtion skulle minska så mycket att taket på 100 % ändå uppnås, riskeras ett lägre pris för den lilla överskjutande mängden el som säljs på marknaden. I ett sådant läge säljs motsvarande antal andelar.

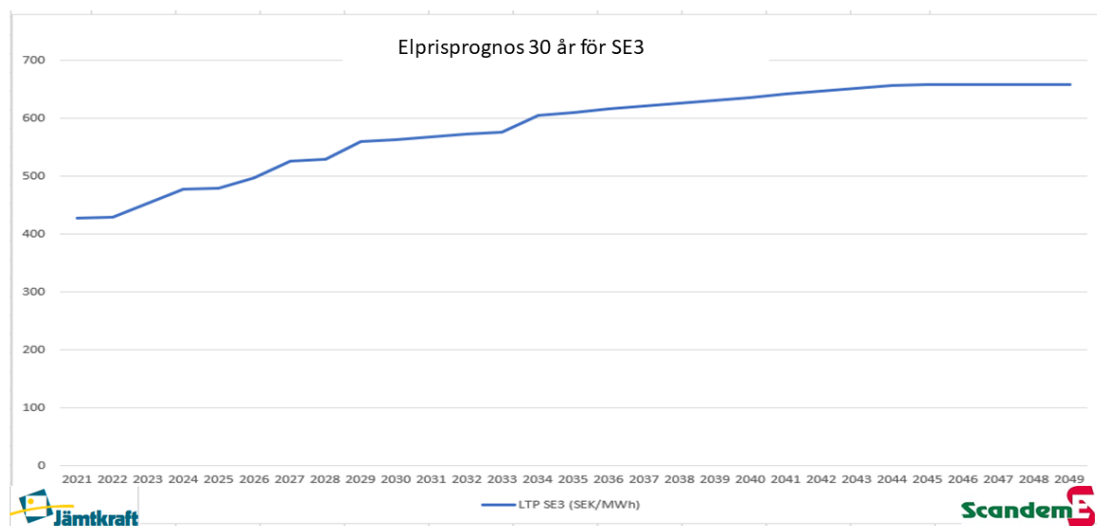
Om inte solceller på 17 tak i ekobyn genomförs blir den erhållna elen från Solcellsparken 74 % av vårt nuvarande elbehov.

11. ”Elpriserna är låga” (så att det blir olönsamt med investeringen)

Prognoser pekar på långsiktig kraftig ökad elanvändning liksom huvudsakligen för en långsiktig uppgång för *genomsnittliga* elpriser även om dessa troligen kommer att svänga mer och under korta perioder vara mycket låga. Någon garanti för att genomsnittliga elpriser stiger finns självfallet inte, och det går att finna prognoser med sänkta priser.

Nedan syns en elprisprognos för prisområde 3 Svealand.

30-årigt elprisprognos (daterad 20/11-2020)



12. Vad är det absolut värsta som kan hända? Ett katastrofscenario.

Att hela insatsen 724 200 kronor förloras genom den mycket osannolika händelsen att kooperativet går i konkurs och att det då inte finns några tillgångar kvar.

Beloppet är unikt lågt för att erhålla så mycket el, 340 000 kwh per år. I det granskade kooperativa vindkraftsalternativet uppgår en investering för denna mängd el till drygt två miljoner kronor som i princip helt kan förloras. Om Ekobyn investerar i ett aktiebolag med förnyelsebar energi, där investerarna står för hela kapitalet, hamnar investeringen på betydligt över tre miljoner kronor som allt kan förloras.

Det är därför ett jämförelsevis begränsat belopp som riskeras av Ekobyn vid ett katastrofscenario med Solcellsparken.

I händelse av en konkurs kan Ekobyn inte riskera att drabbas av något ansvar för kooperativets skulder. Endast företrädare, i första hand styrelsemedlemmar, kan drabbas av företrädaransvar om företrädaren handlat uppsåtligt eller grovt oaktsamt.

13. "Vi är en bostadsrättsförening, inte en ideell förening".

En satsning i Solcellsparken är en investering, inte en gåva, och har en klar koppling till Ekobyn genom vår elanvändning. Det är därför som HSB tillåter en investering i förnyelsebar energi, som inte anses som ideell även om klimathotet är motivet till initiativet. Det går inte att garantera, men investeringen kan komma att ge en hyfsat god avkastning för Ekobyn med en långsiktigt sänkt elkostnad.

14 Vilka är de negativa miljöaspekterna orsakade av Solcellsparken?

Solcellsanläggningar, t o m HSB:s park som är Sveriges största, behöver ingen miljökonsekvensanalys då anläggningen ses som tämligen oproblematiske ur miljösynvinkel.

Det ska inte finnas, eller bara i liten utsträckning, sällsynta råvaror i solcellsmodulerna, ramarna, växelriktarna eller annan utrustning. Detta till skillnad från t ex batterier, med litium och kobolt. Larm om brist på sällsynta metaller för förnyelsebar energi gäller inte tillverkaren Trina Solars typ av solceller utan vindkraft och batterier. Tunnfilmssolceller har sällsynta jordartsmetaller och även miljöskadliga ämnen men Trinas solceller är inte av detta slag.

I en rapport 2019 från Kalifornienbaserade Silicon Valley Toxics Coalition fick Trina Solar 99 av möjliga 102 poäng vid en utvärdering som inte granskade kvalitén eller tillförlitligheten på solcellerna, utan de andra aspekter som anses viktigast för solcellstillverkare: utökat producentansvar, arbete för att minska klimatgasutsläppen, arbetsmiljö och villkor för arbetarna, utsläpp av energi och vatten, förekomst av giftiga ämnen, förekomst av konfliktmineraler och villkor för underleverantörskedjan. Tilläggas skall att det finns kritik mot att ribban för att få maximala poäng för respektive parameter satts för lågt, att särskilt parametern underleverantörskedjans villkor granskats ytligt och att 99 av 102 inte är lika bra som det ser ut. Kritiken är berättigad men Trinas placering som näst bäst av 37 tillverkare visar ändå att företaget relativt sett tillhör de bästa. (Den bästa tillverkaren fick 100 av 102 poäng, den tredje bästa 94 poäng och den 11:e bästa 66 poäng).

Livscykelanalys visar att all energiförbrukning från framställningen av råvaror till driftsättning för Solcellsparken motsvarar ungefär 18 månaders elproduktion från solcellerna, med den största påverkan i tillverkningsprocessen.

Miljöskadliga utsläpp vid återvinningen av solceller i Sverige bedöms som låga då hanteringen av elektroniskt avfall är väl reglerad via WEEE-direktivet i svensk lagstiftning. Återvinningen av solceller i befintliga avfallsanläggningar i Sverige ger en hög återvinningsgrad även om sällsynta

material i små mängder riskeras att missas, men detta gäller enligt uppgift knappast den typ av solceller som Trina har. Värdefulla råvaror som aluminiumet i ramarna till modulerna och kopparkablage ska täcka kostnaderna för återvinningen.

15. Kommer parkens solceller och hela anläggningen att hålla i 30 år? Kommer komponenter att gå sönder, som inte täcks av försäkringen? Är tekniken beprövad? Kan obehagliga överraskningar komma i ett sådant här komplext system?

Solcellsparken har ett genomsnittligt stillestånd (avstängning p.g.a. underhåll eller fel/reparation av något slag) på under 2 % av total tid, dvs en genomsnittlig effektiv drifttid på över 98 %.

Solceller har en lång livslängd därför att de inte har några rörliga delar i kombination med att generellt få av dess komponenter går sönder. Den enda komponent som ska behöva bytas är växelriktarna, efter 15 – 17 år för HSB:s solcellspark dvs en gång under solcellernas livstid. Byte av växelriktare är inkluderat i driftskostnader hos kooperativet och ingår i det åsatta elpriset.

Solcellerna i parken är monokristallina, vilka är ännu mer hållbara än de polykristallina.

Tillverkaren är Trina Solar. Tillverkaren och modelltypen har valts för bästa långsiktiga kvalitet och hållbarhet, trots att den är betydligt dyrare än de billigaste alternativen från andra tillverkare. Trina Solar har funnits sedan 1997, är världens tredje största tillverkare av solceller med 10 000 MW solceller levererade över hela världen eller i pipeline, har 12 000 anställda med en stor forsknings- och utvecklingsavdelning och ligger i topp när det gäller renommé. De mest krävande entreprenörerna väljer ofta Trina, vilket också gäller för den största solcellsinstallatören i Sverige, Svea Solar. Se vidare nedan samt www.trinasolar.com

(Disclaimer / klagörande: Skribenten valde Trina Solar när solceller installerades på taken på hans lantställe och fabrikatet var en anledning till att den entreprenören valdes, trots att offerter från andra entreprenörer med andra fabrikat var billigare. Solcellerna har fungerat felfritt).

Trinas garanti innebär att eventuella defekta solcellsmoduler byts ut under 25 års tid. Garantin är satt med marginal så att förväntad livslängd är längre. Den är också satt utifrån ett globalt perspektiv och lika för alla länder. Erfarenheten visar att ett land som Sverige, i vart fall Svealand och Götaland (extrema mängder snö som i norra Norrland kan ha en negativ effekt), har ett närmast idealiskt klimat för solcellernas livslängd och för uteblivna problem. Trinas effektgarantier på 80 % produktion efter 25 år från varje modul är också satt ifrån ett globalt perspektiv och kommer med all sannolikhet inte behöva återopas eftersom betydligt mer än 90 % kan förväntas fås efter över 30 år i vårt milda klimat. Trina Solar är en aktör som man kan förvänta sig finnas kvar om 25 år, oavsett vilket namn man då kan ha, till skillnad från många av de mindre eller billigare tillverkarna.

Erfarenheter från solcellsinstallationer utförda på 1980-talet i Kalifornien visar att många solceller där, trots varmare klimat som är en påfrestning, ännu 35 år senare levererar mycket el. För varma klimat är den årliga degraderingen ibland upp emot 1 % om året. I mildare klimat såsom i Svealand handlar det om så lite som 0,1 - 0,3 % degradering per år för kommersiella solpaneler av god kvalitet.

Bilden nedan visar till vänster att Sveriges äldsta solcellsanläggning efter 33 år ger nästan ograverad elproduktion och den till höger liknande resultat. Se också

Med all sannolikhet kommer moduler installerade i ett mildt klimat som Mellansveriges att hålla i minst 30 år, och troligen längre, med liten degradering.



Huvudsta installerad 1984 och är Sveriges äldsta nätanslutna solcellsanläggning.

2017 jämförde man med solexproduktionen med referensinstrålningen under ett dygn, och resultaten tydde på nära noll i degradering.

35 år gammal solcellsanläggning.

Modulernas degradering

Solcellsmodulens verkningsgrad sjunker ofta lite med tiden.

I den enda studie som har gjorts i svenska väderförhållanden mätte upp en avvikelser på 2 % under dessa 25 år.

Det ger i snitt en degradering på 0,08 %/år.

Om det är så att dessa kiselmöbler var väldigt bra eller att det svenska klimatet med lägre temperatur ger lägre degradering är svårt att säga från endast en studie.

Internationellt varierar enskilda värden för olika moduler mellan 0 % och 2 % degradering per år.



Systemet på Bullerön som installerades 1981 och monterades ner 2006.

Bullerön installerad 1981. 2006 hade nitton av tjugo moduler en uppmätt prestanda som låg mindre än 2.0 % under den jämförande mätningen från 1985. Denna skenbara försämring ligger inom felgränserna för mätmetoden.

Modulerna/panelerna i Solcellsparken etapp 1 är av typ Trina DE06M.08 (II) och har funnits på marknaden i 15 månader. Som brukligt vid ny modell innebär den ett tekniklyft då den har sk half-cut teknik vilket förhöjer effektiviteten. Lyftet är inte så radikalt att det handlar om ett stort tekniskifte och det finns ingen anledning tro att den kommer bryta raden av tillförlitliga paneler från Trina. Modulen undergick hårda tester innan den släpptes och ingenting tyder på några problem med den. En sådan här tillverkare har inte råd att göra bort sig.

Vad gäller växelriktarna är tillverkaren marknadsledande på solparkssidan tack vare sitt teknikövertag och övervakningsgränssnitt.

Projektör och totalentreprenör för Solcellsparken är EnergiEngemang Sverige AB, som är en av Sveriges större solcellsinstallatörer med fokus på professionella solcellsanläggningar för fastighetsbolag, industri och jordbruk och med driftsättning av ett stort antal solcellsanläggningar över hela landet. Se www.energiengemang.se

Driften kommer inte att skötas av kooperativet utan av en professionell aktör, som inte valts än men det kan bli EnergiEngemang, som i startskedet sköter driften med service och support. Det handlar om löpande produktionsövervakning samt kameraövervakning med manuell övervakning och uttryckning vid intrång.

Driften övervakas i realtid ner till strängnivå på 20 solcellsmoduler. Om en enda av de 20 modulerna skulle gå sönder helt eller delvis med varaktigt lägre produktion kommer detta att ses på strängens produktion. En tillfällig och liten sänkning av strängens produktion kommer inte att åtgärdas då detta kan bero på t ex fågelavföring på en enskild modul som tvättas bort vid nästa regn. Kvarstår sänkningen undersöks felet och modulen byts ut eller repareras utan kostnad för kooperativet under 25 års tid. Erfarenheten visar att detta sällan kommer behövas. Allt talar för att detta sällan kommer behövas även för de 5 – 10 år som modulerna kan komma att fortsätta användas efter att garantitiden utgått.

I skrivande stund – augusti 2021 – har Solcellsparken etapp 1 gått bra med elproduktion utöver den förväntade och utan störningar.

16. Kan elpriset 40 öre ändras?

Elpriset är inklusive certifikatavgift och lokal nätavgift mellan parken och stamnätet, och exklusive moms, energiskatt och övriga nätavgifter. Priset kan ändras vid enstaka tillfälle under särskilda omständigheter. Priset är avsett att täcka kooperativets kostnader. I likhet med andra kooperativ för solcells- och vindkraftsparker, måste en beredskap finnas att kunna ändra elpriset till medlemmarna om omständigheter så påkallar.

16.1 Rörliga kostnader

Av de 40 örena består ca elva öre av rörliga kostnader. Sex av dessa elva öre består av nätavgiften mellan parken och stamnätet. Detta är ett monopol som kooperativet inte kan styra, men ändring i taxan hos det lokala elbolaget kommer att slå på alla konsumenter. Om avgiften höjs kommer sannolikt nätavgifter i stort också att dra uppåt i en allmän prisuppgång för dessa.

Återstående ca fem öre (11 – 6) utgör kostnader för försäkringar, bevakning och teknisk och administrativ förvaltning, alla med 2-5 åriga kontrakt med indexuppräknings (ca 2 %). Beslut om nivån på denna rörliga del på elva öre ska göras på föreningens årsstämma och gäller ett år i sänder.

16.2 Avskrivningar/amorteringar på kooperativets lån – HSB Södermanlands fastigheter utgör säkerhet

Ca 22 av de 40 örena avser avskrivningar/amorteringar på kooperativets lån. Planen är att göra dessa linjärt med lika belopp över 30 år, men kooperativet kan justera detta om det t ex finns anledning höja eller sänka amorteringstakten några år. De första två åren är amorteringsfria, eftersom en del föreningar kommer behöva tid på sig att avsluta bundna elavtal. Ett kassaöverskott uppstår därför initialt vilket ökar flexibiliteten för att förhindra en elprishöjning av någon anledning.

Det finns också en buffert och flexibilitet genom att kooperativet är belånat inte med solcellsparken som säkerhet utan med HSB Södermanlands fastighetsbestånd som säkerhet. Det handlar om 2700 hyresrätter med en halv miljard i belåningsvärde och med en belåning på främst endast de 80 miljoner kronor som utgörs av kooperativets investering i Solcellsparken (exklusive det som investerats av andelsägarna). Med en utmärkt relation till banken kan Solcellsparken därför t ex tillfälligt avbryta amorteringarna om något likviditetsbehov uppkommer.

16.3 Räntor på kooperativets lån

Återstående ca sju öre (40 – 11 – 22) avser initialt räntor, som successivt sjunker i takt med amorteringarna. Räntan är bunden på 5 år t o m 2025. Om räntan är kraftigt höjd när en bindningstid upphör kan elpriset behöva höjas. Då lär elpriser i övrigt också höjas då de flesta har lån som alla blir dyrare. HSB har prövat frågan om att binda räntan på tio år, men avstått då man inte funnit den ökade räntekostnaden motiverad mot bakgrund av närmast samstämmiga analyser att den låga räntan sannolikt är här för överskådlig framtid. Effekten av en eventuell räntehöjning kommer successivt minska i takt med amorteringarna.

16.4 Haverier och defekta delar mm

Haverier täcks av försäkringarna. Eventuellt defekta solcellspaneler, växelriktare mm kommer också täckas av försäkringarna.

16.5 Prisprofileffekt

”Prisprofileffekten” uppkommer när genomsnittliga erhållna intäkter per kwh när solelen säljs, främst under sommarhalvåret, understiger kostnaderna för inköpen under vinterhalvåret när vår förening främst använder el, pga bergvärmen. Den har varit försumbar historiskt men kan bli större om ca 15 år, möjligen ca 4-5 öre per kwh enligt en uppskattning. En närmare redogörelse finns för den intresserade.

Motion från Miljögruppen om investering i HSBs solcellspark

Styrelsens förslag till beslut: *Styrelsen avböjer att ge rekommendation/förslag till beslut, utan uppmanar stämman att besluta om förslaget. Styrelsen anser att en investering utanför vår egen fastighet är en så udda fråga, i förhållande till styrelsens ansvar att förvalta föreningen och fastigheten, att vi inte tar ställning till förslaget i sak utan enbart belyser konsekvenserna.*

Bakgrund

I början av året genomfördes husgruppsmöten där förslaget diskuterades. Flera husgrupper uttryckte då en viss tveksamhet kring timingen. Styrelsen beslutade därför att inte genomföra en extra stämma under våren som miljögruppen förordade, utan uppmuntrade i stället miljögruppen att inkomma med en motion till ordinarie stämma.

Utöver husgruppsmöten ordnade miljögruppen även ett informationsmöte med Leo Rikhardsson, VD för HSB-Sörmland, där cirka 30 boende deltog. De frågor som lyftes besvarades både muntligen och skriftligen.

I början av juni inkom Miljögruppen med en motion inför ordinarie stämma. Styrelsen har således haft god tid att analysera alla underlag liksom haft möjlighet till dialog med miljögruppen om kompletteringar om specifika funderingar.

Motivering

Styrelsen är positiv till att främja förnyelsebar energi. Vi köper sedan länge miljömärkt el och klimatkompenserad fjärrvärme. Vi investerade för flera år sedan i en liten solcellsanläggning på gårdshusets tak. Vi håller också på med ett byte av hela vårt energisystem från pellets och fjärrvärme till energisnåla eldriva värmepumpar.

Av våra stadgar framgår att bostadsrättsföreningen ska värna om miljö genom att verka för en långsiktigt hållbar utveckling. Samtidigt framgår att föreningen ska främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Det finns vissa ekonomiska risker för föreningen som den behöver väga mot förslagets miljömässiga vinster. Elpriset i kooperativet är fast, som beslutas i 5 års intervaller. Enligt beräkning kommer det totala elpriset per kWh ligga på 40-43 öre enligt kooperativets hemsida, motsvarande 50-54 öre inkl moms. Eftersom vi faktiskt betalar momsen så innebär den en verklig kostnad för oss. Det är därför viktigt att alla beräkningar inkluderar moms. Därtill tillkommer de kostnader för de lån (ränta och amortering) som tas av oss i Brf Understenshöjden för köp av andelar i kooperativet. Dessa kostnader är dock momsfria.

Vid en prisjämförelse med föreningens nu gällande elavtal blir priset marginellt högre än med dagens elavtal. Under 2019 låg genomsnittet på 53 öre/kWh inkl moms. Under 2020 var genomsnittet lägre, 35 öre/kWh, och om elpriset för 2021 blir som första halvåret 2021 hamnar genomsnittspriset 2019-2021 på 50 öre/kWh. I motionen framhålls 2020 som ett undantag med extremt låga elpriser men det räcker med att gå till 2017 för att hitta ett till år med låga elpriser. Priserna på elmarknaden går upp och ned, det får man räkna med.

Eftersom elpriset från solcellsparken är fast kan det både bli billigare och dyrare jämfört med dagens marknadspris. En aspekt som kan anses positiv är dock att kostnaden blir mer förutsägbar, dels genom ett fast pris, dels genom den långa bindningstid som investeringen innebär (30 år).

Investeringen kommer att finansieras av lån. Eftersom solcellsparken räknar med en ekonomisk livslängd på 30 år anser styrelsen att investeringen ska skrivas av på samma period. Tillsammans med

räntor på lån innebär det en tillkommande genomsnittlig årskostnad på knappt 30 000 kr eller utslaget på 340 000 kWh, 9 öre/kWh. Totalpriset för el som medlemmarna skulle betala blir då 59-62 öre/kWh. Det ger en ökad kostnad per hushåll på ca 750 kr/år eller drygt 60 kr/månad. Medlemmarna bör värdera den merkostnaden mot miljönyttan inför stämmobeslutet.

Styrelsen anser att den tillkommande kostnaden för avskrivningar och räntor ska läggas på elpriset i stället för på månadsavgiften.

Miljögruppen har även undersökt andra alternativ, exempelvis investering i vindkraft. Styrelsen anser att de argument som miljögruppen framför för att motivera en investering i solenergi i just Solcellsparken i Strängnäs i stället för de andra alternativen är relevanta, och om föreningen vill investera i egen elproduktion i stor skala är nog solcellsparken det bästa alternativet.

Dessutom är elen från solcellsparken märkt med Bra miljöval till skillnad från den vindel vi idag köper från Vattenfall och det innebär en starkare miljöprofil på solcellsparken.

Att förvaltningen av aktuell solcellspark drivs som ett kooperativ där endast HSB-föreningar kan delta inger enligt styrelsen ett förtroende för verksamheten. Vi ska dock vara medvetna om att det finns risker med att investera i en affärsverksamhet som t.ex. elproduktion oavsett själva ägandeformen. Anläggningen kan drabbas av tekniska problem, lägre verkningsgrad, kortare livslängd, dålig förvaltning etc. Styrelsen anser dock av risken är begränsad eftersom insatsen är begränsad och genom att årligen skriva av värdet på insatsen minskar också det kapital som skulle kunna förloras om något händer i framtiden med kooperativet. Vi som delägare kommer inte heller ha några åtaganden mot t.ex. långivare eller leverantörer till kooperativet.

Om beslut om investering tas kommer föreningen bli medlem i det HSB-kooperativ som driver solcellsparken. Eftersom vår bostadsrättsförening blir en betydande investerare i solcellsparken kommer styrelsen utse en kontaktperson som bevakar våra intressen och som deltar i årsstämma och andra viktiga möten. Huruvida vår förening skulle bli erbjudna en styrelseplats i solcellsparken vet vi inte, men ett sådant uppdrag är knappast en betungande uppgift och vi kan alltid tacka nej om vi vill.

Styrelsen bedömer att miljögruppens förslag är väl berett. Oavsett hur stämman beslutar vill styrelsen tacka miljögruppen för ett viktigt arbete. Styrelsen tror att beredningen i sig har bidragit till en viktig dialog, som har stärkt föreningens engagemang och medvetenhet i energifrågan.