

Brf Sandstenen

Årsredovisning 2020



MEDIATOR
FASTIGHETSKONSULT

Brf Sandstenen

Kallelse till ordinarie föreningsstämma 2021

Medlemmarna i Brf Sandstenen kallas härmed till ordinarie föreningsstämma.

Tid: Onsdagen den 19 maj kl. 18.30

Plats: Eriksbergsskolans matsal, Granitvägen 14, i första hand

Vid fortsatta restriktioner Covid-19: Vår trädgård, Granitvägen 16.

Ta med egen stol

Kaffe kommer INTE att serveras.

Förslag till dagordning:

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer och vicevärd
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Motioner: Två motioner har inkommit
 - a) Motion om installation av solceller samt styrelsens svar
 - b) Motion om lagning av sprickor samt styrelsens svar
18. Övriga frågor att diskutera.
19. Avslutande

Årsredovisning för Brf Sandstenen 2020

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen Sandstenen registrerades 1959.04.10. Föreningen är ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Fastigheten

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i If Skadeförsäkring.

Föreningen upplåter 54 lägenheter med bostadsrätt.

3 rum och kök	30 st
4 rum och kök	18 st
5 rum och kök	6 st
Total bostadsarea uppgår till	4 778 m ²
Total lokalarea uppgår till	310 m ²
Total tomtarea uppgår till	10 747 m ²

Föreningen äger fastigheten Eriksberg 23:3 med gatuadressen Granitvägen 16-18 i Uppsala kommun. Byggnaderna är uppförda 1960, värdeår 1960.

Föreningens säte är Uppsala.

På fastigheten finns 2 flerbostadshus i 3 våningar. På fastigheten finns dessutom 31 st garage och 22 st parkeringsplatser varav 11 med motorvärmare.

Byggnadernas uppvärmning är vattenburen fjärrvärme.

Genomfört underhåll

Omläggning av tak/tilläggsisolering av vindar	1981/1982
Renovering av balkonger	1987
Tilläggsisolering samt ny fasad	1987
Elstambyte	1998
Rörstambyte	1998
Soprum nybyggnation	1998
Installation av portlås	2001
Fönsterrenovering	2007/2008
En 15-årig underhållsplan har tagits fram	2012
Säkerhetsdörrar	2013
Tilläggsisolering på vindarna	2013

PA PH
ED
KR

Tilläggsbelysning fasad, portar och vindar	2013
Ommålning och reparation tvättstugor	2013
Inrättande av träningsrum (f.d. målrummet)	2013
Säkerhetsportar källare samt till trapphus	2014
Byte garageportar från slagportar till fjärrstyrda vipportar	2014
OVK-besiktning	2014
Ny OVK-besiktning med efterföljande åtgärder	2015
Självrepsande lövsilar på stuprör	2015
Målning stuprörsanslutningar	2015
Avluftare för värmesystemet	2017
Skyddsrum - åtgärdat efter besiktning	2017
Radonmätning	2017
Filmning av avloppsanslutningar	2018
Tätning plåttak o isolering mot taknock 16 & 18-huset	2019
Byte elmotor till fläkten i 16 A & B	2019
Byte av VVC-ventiler	2019
Upprustning och renovering av bastu och lekpark	2020
Målning av stuprör och hängrännor	2020
Uppsättning av skyltar med "Privat område"	2020

Styrelsen

För tiden 1 jan-16 april 2020

Olav Mäepea	ordförande
Karin Runeborn	ledamot
Peter Hedsén	ledamot
Tommy Bergström	ledamot
Erika Dröscher	ledamot
Leena Wiskari	suppleant
Maria Pörnull	suppleant

För tiden 16 april-31 dec 2020

Olav Mäepea	ordförande
Karin Runeborn	ledamot
Peter Hedsén	ledamot
Tommy Bergström	ledamot
Erika Dröscher	ledamot
Leena Wiskari	suppleant
Maria Pörnull	suppleant

Vid kommande föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Olav Mäepea, Tommy Bergström, Erika Dröscher, Maria Pörnull och Lena Wiskari

Revisorer

Gunvor Lindahl Rönninge Ekonomi Extern revisor

Valberedning

Paula Knutsson
Per Hazell

Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-16.
Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda styrelsemöten.

Avtal

PD Miljövårdsservice & Förvaltning AB har ansvarat för fastighetsskötsel och städning.
Föreningen har ett serviceavtal för lås- och nyckelhantering med Certego (f.d. Swesafe).
Föreningen har elavtal med Bodens Energi (fram till och med 2021).
Föreningen har jouravtal med Bravida.
Mediator har anlåtats för den ekonomiska förvaltningen, lägenhetsförteckning, överlåtelsehantering
och avisering.

JA PH
M ED
KR OU

Överlåtelser och medlemsinformation

Av föreningens medlemslägenheter har under året 3 st överlåtit.
Antal medlemmar vid årets början var 78 st, under året har 4 st nya medlemmar tillkommit och 3 st medlemmar har utträtt ur föreningen. Antal medlemmar vid årets slut var 79 st.

Föreningens policy för andrahandsuthyrningar är: enligt paragraf 12 i föreningens stadgar.

Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll och reparationer uppgår till 264 433 kr.
De största åtgärderna under året har varit:

PD Miljövårdsservice	diverse rep. Tex vvs, lås, målning mm	41 971 kr
Uppsala Elektriska och PD	reparationer i tvättstugor	15 522 kr
Certego och PD	rep portlås och porttelefoner	24 489 kr
Söderlunds Rör	injustering VVC ventiler	21 788 kr
Uppsala Teknik & konsult	målning stuprör och hängrännor	12 500 kr
PD Miljövårdsservice	upprustning av bastu och lekpark	32 035 kr
FSAB och PD	vattenskada i lägenhet 7	77 608 kr

Avgiftsändringar

Under 2020 har årsavgifterna varit oförändrade

Ekonomi, jämförelsetal

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsättning (tkr)	2 656	2 657	2 661	2 666
Resultat efter finansiella poster (tkr)	226	160	404	356
Balansomslutning (tkr)	7 391	7 469	7 573	7 535
Soliditet (%)	35,0%	29,5%	29,1%	23,9%
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)	513	513	513	513
Bankskuld per kvm bostadsrättsyta (kr)	888	950	1 013	1 076
Räntekänslighet (%)	2	2	2	2

Definition av nyckeltal

Soliditet – eget kapital / balansomslutningen

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta – årsavgiften för bostadsrätter i dec*12 / kvm bostadsrättsyta

Bankskuld per kvm bostadsrättsyta – föreningens totala lån den 31 dec / kvm bostadsrättsyta

Räntekänslighet - räntebärande skuld 31 dec / redovisad årsavgift. En ökad räntekostnad med 1% enhet motsvarar 2 % ökning av årsavgiften för verksamhetsåret.

Verksamheten under året

Reparationer porttelefoner

Upprustning och renovering av bastu och lekpark

Målning av stuprör och hängrännor

Inköp och uppsättning av skyltar

Reparationer av tvättstugeutrustningarna

Justering av VVC-ventiler i källaren

Spolning av brunnar

PH PH
M ED
RR OLA

Planerad verksamhet

Byte av passersystem och porttelefoner i entréportar
Stampsplning av stigarledningar
Renovering av källarutrymmen
Förnyelse av befintliga anslagstavlor i trapphusen

Underhållsplanering

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens byggnadsvärde eller taxeringsvärde.
Föreningen har en underhållsplan mot vilken åtgärder kontinuerligt stäms av.

Föreningen har under året amorterat 300 000 kr (7,1%) av föreningens ingående skuld 2020.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	468 990	775 896	961 822	159 765
Disposition av föregående års resultat		246 900	-87 135	-159 765
Årets resultat				225 896
Belopp årets utgång	<u>468 990</u>	<u>1 022 796</u>	<u>874 687</u>	<u>225 896</u>

Förslag till resultatdisposition:

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Årets resultat	225 896
Balanserat resultat	<u>874 687</u>
	1 100 583

Styrelsen föreslår att:

Till fonden för yttre underhåll avsättes	246 900
Från fonden för yttre underhåll återföres	0
Till balanserat resultat överföres	<u>853 683</u>
	1 100 583

PA PH
M ED
KR CU

RESULTATRÄKNING

<u>Nettoomsättning</u>	<u>2020</u>	<u>INTÅKTER</u>	<u>Not</u>	<u>2019</u>	
Årsavgifter, bostäder	2 449 764			2 449 764	
Hysesintäkter	205 950	2 655 714	1	206 952	2 656 716
<u>Övriga rörelseintäkter</u>					
Övriga intäkter		15 180			180
SUMMA INTÅKTER		<u>2 670 894</u>			<u>2 656 896</u>

RÖRELSENS KOSTNADER

Kostnader för fastighetsförvaltning

Driftkostnader	-1 538 500		2	-1 540 420	
Administrationskostnader	-87 940			-85 376	
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	-90 093	-1 716 533	3	-87 308	-1 713 104

Reparation och underhållskostnader

Löpande underhåll	-204 246			-85 179	
Planerat underhåll	-60 187	-264 433		-215 875	-301 054
Personalkostnader		-87 859	4		-102 859

Avskrivningar, materiella tillgångar

Byggnader	-311 722		5	-311 841	
Inventarier	0	-311 722	6	0	-311 841

SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		<u>-2 380 547</u>			<u>-2 428 858</u>
-------------------------------	--	-------------------	--	--	-------------------

RÖRELSERESULTAT		290 347			228 038
------------------------	--	---------	--	--	---------

Resultat från finansiella poster

Ränteintäkter	0			0	
Räntekostnader	-64 451	-64 451		-68 273	-68 273

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		225 896			159 765
--	--	---------	--	--	---------

ÅRETS RESULTAT		<u>225 896</u>			<u>159 765</u>
-----------------------	--	----------------	--	--	----------------

PR PH
ED
KR EU

BALANSRÄKNING

	<u>2020</u>	<u>Not</u>	<u>2019</u>	
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>				
Byggnader	3 726 324	5	4 038 046	
Mark	1 521 000		1 521 000	
Inventarier	0	5 247 324 6	0	5 559 046
<u>Omsättningstillgångar</u>				
<u>Kortfristiga fordringar</u>				
Avgifts- och hyresfordringar	0		0	
Övriga fordringar	8 445		59 621	
Förutb. kostnader/uppl. intäkter	76 254	84 699 7	78 919	138 540
Kassa och bank		2 058 967		1 771 082
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>7 390 990</u>		<u>7 468 668</u>

EGET KAPITAL OCH SKULDER

<u>Bundet eget kapital</u>				
Insatsskapital	468 990		468 990	
Underhållsfond	1 022 796	1 491 786	775 896	1 244 886
<u>Fritt eget kapital</u>				
Balanserat resultat	874 687		961 822	
Årets resultat	225 896	1 100 583	159 765	1 121 587
<u>Långfristiga skulder</u>				
Skulder till kreditinstitut		3 943 170 8		4 240 000
<u>Kortfristiga skulder</u>				
Kortfristig skuld till kreditinst.	300 000	8	300 000	
Leverantörsskulder	285 229		343 778	
Egna skatteskulder	6 593		3 785	
Personalens källskatt	22 980		0	
Sociala avgifter	12 859		0	
Upplupna kostnader	9 141	9	15 431	
Förskottsinsbetalda hyror/avg	218 649	855 451	199 201	862 195
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		<u>7 390 990</u>		<u>7 468 668</u>

ED
FR

NOTER

Redovisningsprinciper

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

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Huvudindelningen är byggnader och mark. Byggnaderna består av ett antal komponenter, se uppdelning not 5. Ingen avskrivning sker på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande avskrivningsplaner tillämpas:

Byggnader	1,0%
Stamreovering	2,6%
Sophus/soprum	5,0%
Fönsterreovering	4,0%
Säkerhetsdörrar	2,5%

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd.

Belopp anges i hela kronor (SEK).

NOT NR 1

	<u>Hysesintäkter</u>	
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Hyror garage	146 200	147 302
Hyror parkeringar	39 350	38 050
Hyra förråd	<u>20 400</u>	<u>21 600</u>
SUMMA	<u>205 950</u>	<u>206 952</u>

PH PH
BO
ER Oll

NOT NR 2

Driftskostnader

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Fastighetsskötsel	146 832	143 664
Övriga fastighetskostnader	28 725	37 150
Trädgård	35 401	8 875
Städ	144 420	141 312
Obligatoriska besiktningar	3 892	15 610
Serviceavtal	14 500	10 460
El	111 085	112 820
Värme	632 591	639 369
Vatten	159 426	141 086
Sophämtning	75 688	81 870
Försäkring	54 984	52 224
Kabel-TV	77 670	75 806
Förbrukningsinventarier	8 351	1 399
Revisionsarvode	9 063	6 875
Övriga förvaltningskostnader	35 873	47 650
Advokatkostnad	0	24 250
SUMMA	<u>1 538 500</u>	<u>1 540 420</u>

NOT NR 3

Fastighetsskatt/avgift

Fastigheten har åsatts värdeår 1960 och betalar därmed en kommunal fastighetsavgift (som för 2019 uppgick till maximalt 1.377 kr/lgh och för 2020 maximalt 1.429 kr/lgh) samt fastighetsskatt för lokaler (1% av gällande taxeringsvärde).
Taxeringsvärdet framgår av annan not.

NOT NR 4

Personalkostnader

Under året har föreningen haft 1 deltidanställd vicevärd.

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Arvode, lön och övriga ersättningar till styrelse	60 000	60 000
Arvode till internrevisor	0	0
Löner och andra ersättningar till övriga anställda	<u>15 000</u>	<u>30 000</u>
SUMMA LÖNER OCH ARVODEN	75 000	90 000
Sociala avgifter	<u>12 859</u>	<u>12 859</u>
SUMMA Löner, arvoden sociala avgifter	<u>87 859</u>	<u>102 859</u>

NOT NR 5

Eriksberg 23:3

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Taxeringsvärde:	82 295 000	82 295 000
Byggnadsvärde	43 663 000	43 663 000
Markvärde	<u>38 632 000</u>	<u>38 632 000</u>
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	<u>82 295 000</u>	<u>82 295 000</u>

PH PH
ED
KR OJA

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	81 000 000	81 000 000
Lokaler	1 295 000	1 295 000
Bokfört värde:	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Byggnader	4 979 000	4 979 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 735 945	-4 686 155
Årets avskrivningar	<u>-49 790</u>	<u>-49 790</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 785 735	-4 735 945
Utgående restvärde enligt plan	<u>193 265</u>	<u>243 055</u>
Stamreovering 1998	6 714 662	6 714 662
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 291 994	-4 117 413
Årets avskrivningar	<u>-174 581</u>	<u>-174 581</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 466 575	-4 291 994
Utgående restvärde enligt plan	<u>2 248 087</u>	<u>2 422 668</u>
Sophus/soprum 1998	180 583	180 583
Ingående ackumulerade avskrivningar	-180 583	-180 464
Årets avskrivningar	<u>0</u>	<u>-119</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-180 583	-180 583
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Fönsterreovering 2007/2008	1 000 000	1 000 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-480 000	-440 000
Årets avskrivningar	<u>-40 000</u>	<u>-40 000</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-520 000	-480 000
Utgående restvärde enligt plan	<u>480 000</u>	<u>520 000</u>
Säkerhetsdörrar 2013	1 183 780	1 183 780
Ingående ackumulerade avskrivningar	-331 457	-284 106
Årets avskrivningar	<u>-47 351</u>	<u>-47 351</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-378 808	-331 457
Utgående restvärde enligt plan	<u>804 972</u>	<u>852 323</u>
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	<u>3 726 324</u>	<u>4 038 046</u>

PH PH
M EO
KR Oa

NOT NR 6

Inventarier

Bokfört värde:	2020	2019
Inventarier	143 375	143 375
Ingående ackumulerade avskrivningar	-143 375	-143 375
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-143 375	-143 375
Utgående restvärde enligt plan	0	0
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	0	0

NOT NR 7

Förutb. kostnader/uppl. intäkter

	2020	2019
Förutbetalda försäkringspremier	56 580	54 984
Returpappercentralen / Telia	0	1 282
Comhem	19 674	19 417
Certego	0	3 236
SUMMA	76 254	78 919

NOT NR 8

Skulder kreditinstitut

	Räntejust.	Ränta	Skuld
Swedbank	2023-01-25	1,43%	1 677 500
SEB	2024-11-28	0,77%	2 000 000
SEB	2022-11-28	0,63%	565 670
SUMMA FASTIGHETSLÅN			4 243 170
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			-300 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			3 943 170
Härav del som beräknas förfalla till betalning senare än 2025.12.31			2 743 170

NOT NR 9

Upplupna kostnader

	2020	2019
Upplupen räntekostnad	2 641	8 931
Upplupna revisionsarvoden	6 500	6 500
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	9 141	15 431

PH PH
M ED
KR OJ

NOT NR 10

Ställda säkerheter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Fastighetsinteckningar	14 350 000	14 350 000

NOT NR 11

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat från räkenskapsårets slut fram till styrelsens undertecknande.

Uppsala den 29/3 2021



Olav Mäepea



Karin Runeborn



Peter Hedsén



Tommy Bergström

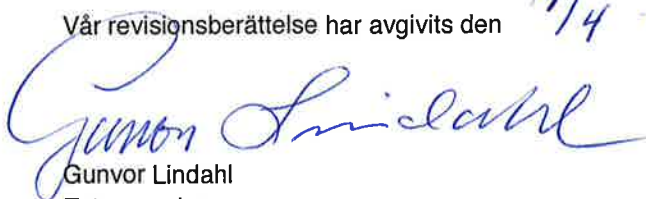


Erika Dröscher

REVISIONSPÅTECKNING

Vår revisionsberättelse har avgivits den

14/4 2021



Gunvor Lindahl
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Sandstenen

Org nr 717600-3163

Undertecknad har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Sandstenen för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2020.


Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna samt förvaltningen och för att årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att revisionen ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god revisions sed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningslagen i övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 14 april 2021


Gunvor Lindahl
Extern revisor

Motion till Sandstenens bostadsrättsförenings styrelse

Utred möjligheten att investera i solceller

Bakgrund

De senaste åren har skett en allt snabbare tillväxt av solcellsinstallationer, både här i Sverige och i övriga världen. Tekniken utvecklas och kostnaden för installation går nedåt, samtidigt som det finns ekonomiskt stöd att söka för upp till 20 % av installationskostnaden.

Två starka skäl finns för att investera i solceller. Viktigast är miljöaspekten men man ska heller inte glömma att det på sikt är ekonomiskt fördelaktigt.

För det första spelar alltså solen en viktig roll i omställningen till förnybara energikällor och en utfasning av fossila bränslen. I ljuset av den pågående klimatkrisen är det viktigt att alla drar sitt strå till stacken. Idag utgör solen mindre än 1 % av den energi som förbrukas i Sverige men den har potential att stå för cirka en tredjedel. Att ta tillvara på denna energikälla är viktigt.

Ur en ekonomisk synvinkel har en investering i en solcellsanläggning på sikt potential till bra avkastning. Hur mycket beror givetvis på vår förenings specifika förutsättningar men också på elprisets utveckling de kommande 30 åren. En solcellsanläggning gör oss i större utsträckning självförsörjande och på så sätt mindre sårbara för eventuellt stigande elpriser (ofta kan solceller stå för mellan 15–30 % av fastighetens el).

På flera fastigheter i Eriksberg kan man redan se solceller på taken. Jag tror att förutom miljö och ekonomi har solceller ytterligare den fördelen att göra vår förening mer attraktiv i framtiden; en installation av solceller visar på ett miljötänk och en aktiv förening, vilket kan göra den mer lockande för köpare.

Vår förening har bra tak i rätt riktning mot solen (<http://138.201.245.38/solkartan/uppsala-nya-solkarta/>) och jag föreslår därför en utredning av hur lönsamheten i en investering av solceller ser ut. Återbetalningstiden är beroende av storlek på anläggning och hur mycket finansiellt stöd som används men vanligen landar det på 14 år för privata anläggningar.

Förslag

Jag föreslår att styrelsen ska utreda om det i vår förening finns förutsättningar att investera i solceller, och om en sådan investering förefaller lönsam också gå vidare med projektet.

Ranna Åkerström
Namn

44
Lghnr

Uppsala 4/9-2020
Ort och datum

Svar från styrelsen - utredning om eventuell investering i solceller

I den tid som pågår med diskussioner att minska belastningen på klimatet är det viktigt att även vi tar upp frågan om att kunna bidra till en förbättrad miljö.

Vi i styrelsen tillstyrker därför att motionen om solceller utreds vidare.

Styrelsen föreslår därför att en grupp på några medlemmar samt ett par från styrelsen utreder om det finns möjlighet att installera solceller rent tekniskt samt vilka ekonomiska konsekvenser det får för föreningens ekonomi.

Styrelsen
Brf Sandstenen

Motion

I min lägenhet finns det sprickor i väggarna. Under februari strömmade den kalla luften in så att väggarna blev kalla, 18-18,5 C hade jag i mina 3 rum och i köket trots väl fungerande väggfasta element. Sprickorna i väggarna ser mer tydliga ut än för tre år sedan, då jag köpte lägenheten.

I trapphus 16/A och 16/B finns det stora sprickor på bottenplan ovanför porten, och en och två trappor upp ovanför fönstren. (de andra trapphusen undersökte jag inte)

Sprickorna åtgärdades åtminstone i två lägenheter tidigare enligt min kännedom.

Verkar ingen veta orsaken till sprickorna.

Jag föreslår att styrelsen anlitar sakkunniga (Bjerkning?) att undersöka väggarna/sprickorna i trapphus, i de gemensamma lokalerna och i lägenheterna och låter åtgärda dessa.

Man kunde spara energi!

Varför ska man över huvud taget diskutera att skaffa solceller på taket när det finns problem med energisvinn via sprickor i väggarna som kunde och borde lagas?

Uppsala, 2021 mars 1



Kristina Widengård

Granitvägen 16/A

Lgh 1104

Svar från styrelsen - sprickor i trapphus och lägenheter

I föreningen uppstår sprickor i trapphus och lägenheter. Det kan bero på sättningar i husen.

Vid lagning av sprickor i fasaden står Brf för kostnaden. Senaste tiden har några lägenhetsinnehavare begärt att få sina sprickor lagade. För att minimera belastningen på brf ekonomi föreslår styrelsen som svar på motionen att föreningen med ett mellanrum på 3 till 5 år besiktigar trapphusen och de lägenheter där det anmälts om sprickor. Sedan utförs en gemensam reparation samtidigt av sprickorna på alla ställen. Observera dock att sprickor i lägenheter som föreningen betalar endast ersätter reparationer av sprickorna på bärande yttervägg och inte innerväggar. Ej heller ersätts ytbeläggning med underliggande ytbehandling (spackling) på alla rummets väggar, golv och tak.

Styrelsen
Brf Sandstenen

Brf Sandstenen
Budgetförslag 2021

	Rambudget 2023	Rambudget 2022	Budg förslag 2021	Budget 2020
Hysesintäkter garage	153 000	153 000	153 000	153 000
Hysesintäkter parkering	39 600	39 600	39 600	38 400
Hysesintäkter förråd	27 000	27 000	27 000	27 000
Årsavgifter bostäder	2 449 764	2 449 764	2 449 764	2 449 764
Summa huvudintäkter	2 669 364	2 669 364	2 669 364	2 668 164
Övriga ersättningar och intäkter	0	0	0	0
Summa övriga intäkter	0	0	0	0
Summa intäkter	2 669 364	2 669 364	2 669 364	2 668 164
Fastighetskötsel, entreprenad	160 514	155 839	151 300	148 000
Fastighetskötsel, extra tjänster	30 236	29 355	28 500	25 000
Trädgård	8 805	8 549	8 300	5 000
Städ	157 862	153 264	148 800	145 600
Obligatoriska besiktningar	0	0	0	0
Serviceavtal	8 275	8 034	7 800	11 700
El, fastighet	121 791	118 244	114 800	99 400
Uppvärmning	742 312	720 691	699 700	676 200
Vatten	180 035	174 791	169 700	164 500
Sophämtning	86 357	83 842	81 400	103 200
Fastighetsförsäkringar	60 153	58 401	56 700	52 300
Kabel-TV, internet	84 872	82 400	80 000	78 100
Förbrukningsinventarier och telefon	8 487	8 240	8 000	5 000
Revisionsarvoden	9 972	9 682	9 400	7 100
Övriga förvaltningskostnader	42 012	40 788	39 600	40 000
Advokatkostnader	0	0	0	0
Driftskostnader	1 701 684	1 652 120	1 604 000	1 561 100
Redovisningstjänster	96 118	93 318	90 600	88 000
Fastighetsavgift/-skatt	94 000	91 950	93 200	89 700
Summa fastighetsförvaltning	1 891 801	1 837 388	1 787 800	1 738 800
Reparationer/Löpande underhåll	114 000	114 000	114 000	54 000
Planerat underhåll *	70 000	70 000	70 000	50 000
Summa reparation och underhållskostn	184 000	184 000	184 000	104 000
Arvode vicevärd	30 000	30 000	30 000	30 000
Styrelsearvoden	60 000	60 000	60 000	60 000
Revisionsarvode (internrevisor)	0	0	0	0
Lagstadgade arb.giv. avg.	18 900	18 900	18 900	18 900
Summa personalkostnader	108 900	108 900	108 900	108 900
Avskrivningar	311 841	311 841	311 841	311 841
Räntekostnader	35 100	38 300	41 500	63 000
Kapitalkostnader/avskrivningar	346 941	350 141	353 341	374 841
Summa kostnader	2 531 642	2 480 429	2 434 041	2 326 541
Periodens resultat	137 722	188 935	235 323	341 623
Avsättning yttre reparationsfond	246 900	246 900	246 900	246 900
Resultat efter avsättning fond	-109 178	-57 965	-11 577	94 723

* Planerat utbyte av passersystem avskrivning x år 350 000



MEDIATOR
FASTIGHETSKONSULT

Besöksadress Sjukhusvägen 3
Box 3080, 750 03 Uppsala
Telefon 018-13 14 50
www.mediator.se