

Förvaltningsberättelse 2007

HSB:s brf Färjan i Stockholm. Organisationsnummer: 702000-6909

Verksamhetens art och inriktning

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Dykaren 29, Färjan 10 och Färjan 11.

På fastigheterna har under 1929 och 1930 uppförts 487 lägenheter. Dessutom finns på fastigheterna 18 garageplatser, 16 garageboxar, 9 MC-platser samt 34 lokaler för uthyrning.

De olika typerna av lägenheter fördelas enligt nedan:

Dykaren	Antal	Yta kvm
1 rum och kök	55	
2 rum och kök	11	
Totalt Dykaren	66	2 408
Färjan 10, 11	Antal	Yta kvm
1 rum och kök	294	
2 rum och kök	125	
3 rum och kök	1	
4 rum och kök	1	
Totalt Färjan 10,11	421	15 703
Totalt bostäder:	487	18 114 kvm
Medellägenhetsyta:		37 kvm
Total yta lokaler:		1 681 kvm

Styrelse

Styrelsen har under perioden 2007-01-01—2007-04-19 haft följande sammansättning:

	Mandattid utgår
Elisabeth Almgren, ordförande	2008
Nils Sandstedt, vice ordförande	2008
Peter Moilanen, sekreterare och ekonomiredogörare	2008
Ihre Toftell, ledamot	2007
Pedro Maltez, ledamot	2007
Hans G Johansson, ledamot, utsedd av HSB	
Krister Grönqvist, suppleant	2008
Lina Harbom Hedberg, suppleant	2008
Lena Lindgren, suppleant, utsedd av HSB	

Styrelsen har under perioden 2007-04-20—2007-12-31 haft följande sammansättning:

	Mandattid utgår
Elisabeth Almgren, ordförande	2009
Nils Sandstedt, vice ordförande	2008
Pedro Maltez, ekonomiansvarig	2009
Lina Harbom Hedberg, sekreterare	2009
Ihre Toftell, ledamot	2009

Bu Cla
2007-12-31
75

Hans G Johansson, ledamot, utsedd av HSB	2007-12-02
Lena Lindgren, ledamot, utsedd av HSB (fr.o.m 2007-12-03)	
Lena Lindgren, suppleant, utsedd av HSB	2007-12-02
Marcus Widén, suppleant	2009
Fredrik Schyllander, suppleant	2009
Krister Grönqvist, suppleant	2007

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Under perioden har firmatecknare varit Elisabeth Almgren, Nils Sandstedt, Peter Moilanen, Marcus Widén och Pedro Maltez, två i förening.

Revisorer

Revisor vald av föreningen har varit Max Scheffel. Auktoriserad revisor har varit BoRevision.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Lars Bergvall (sammankallande).

Distriktsombud

Distriktsombud har varit de ordinarie styrelseledamöterna och suppleanter.

Utbildning

Under året har följande styrelseledamöter och suppleanter genomgått olika HSB-utbildningar;

- Elisabeth Almgren, Ledarskapskurs
- Nils Sandstedt, Ledarskapskurs
- Lina Harbom Hedberg, Sekreterarutbildning
- Marcus Widén, Introduktionskurs
- Fredrik Schyllander, Introduktionskurs

Underhållsplan

Styrelsen har under 2007 genomfört en renovering av tvättstugan i enlighet med underhållsplanen. Under 2008 kommer stora renoveringsprojekt (se rubrik "Planerade händelser 2008" nedan) att genomföras och styrelsens bedömning är att vi har en bra framförhållning i vårt planerade underhåll.

Förvaltning

Den tekniska och ekonomiska förvaltningen har skötts av HSB Stockholm. Städningen har utförts av Berge Städ AB och markförvaltningen har levererats av T&T förvaltning. Fastighetsskötare har under året varit Roger Lagerholm.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 april. Vid stämman deltog 24 (38) medlemmar varav 24 hade rösträtt. Stämman hölls i föreningslokalen på Svarvargatan 4.

Medlemmar och lägenhetsöverlåtelse

Vid årets slut hade föreningen 583 (583) medlemmar. Under året har 97 (102) lägenheter bytt händer. Alla nya medlemmar får infohäftet "Välkommen till Färjan" där matnyttig information om vår förening finns.

2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001
97 st	102 st	102 st	95 st	73 st	93 st	89 st

Informationskanaler

Medlemsmottagning torsdagar

Även detta år har styrelserummet varit öppet varannan torsdag för att ge medlemmar möjlighet att diskutera förslag och förbättringar med styrelseledamöter. Här har också funnits möjlighet att utföra praktiska ärenden, såsom kvittering av ny tvättcylinder.

Medlemstidningen Färjanbladet

Fyra nummer av Färjanbladet har utkommit under året. Redaktör har varit Annabel Ruyter. I tidningen får medlemmarna skriftlig information från styrelsen blandat med små reportage som berör Färjan. Vi har några annonsörer i varje nummer för att finansiera tryckkostnaden.

Webben

Föreningens hemsida www.hsb.se/stockholm/farjan har som redaktör haft Krister Grönqvist. Numera läggs aktuella nyheter ut regelbundet på hemsidan.

Avtal som har förändrats

Kabel-TV: Nytt avtal från och med 2007 har tecknats med Com Hem med anledning av digitaliseringen av TV. Avtalet är på tre år.

El: När ettårsavtalet med Fortum gick ut den 31 oktober 2007, valde vi att gå över till rörligt pris hos O2 energi. Elektriciteten vi nu köper kommer från vindkraft.

Teknisk respektive ekonomisk och administrativ förvaltning: Nya avtal är tecknade med HSB Stockholm. De nya avtalen trädde i kraft den 1 januari 2008.

Renoveringar och förbättringar

Renovering av tvättstugan

Under hösten 2007 renoverades tvättstugan. Förutom ommålning av hela tvättstugan byttes putsbeläggningen på ett antal väggar. Vidare lades nytt klinkergolv i de utrymmen som tidigare saknade ett sådant (torkrum och mangelrum). Det före detta mörkrummet (till höger om bokningstavlan) har gjorts om till "handtvättstuga" och föresätts med helt nytt ytskikt, ny belysning samt en rejäl tvättho.

Renovering av kodlås

Kodlåsen i uppgång A till U renoverades under försommaren 2007. Renoveringen bestod i att innehållet i knappdosorna byttes ut. Resultatet av renoveringen är att alla knappar nu fungerar, vilket inte var fallet tidigare.

Förstudie för fasadrenovering 2008

I enlighet med underhållsplanen, anlätade vi under våren 2007 en fasadkonsultfirma, för att utvärdera skicket på fasaderna i Dykaren och Färjan. Deras rekommendationer blev slutligen att

renovera fasaden mot gården i Färjan mellan uppgångarna T-C, att punktvis reparera fasaden mot gården i Dykaren samt att börja måla om alla fönster i båda fastigheterna.

Vi följer rekommendationerna så till vida att vi 2008 målar alla fönster mot gården i Färjan samt fönstren på sydfasaden mot Alströmergatan/ Aronsberg. Renoveringen finansieras i sin helhet med fonderade medel.

MS
The AA
sett B
20

Ekonomi

Nyckeltal	2007	2006	2005	2004
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	618	687	673	590
Driftskostnad, kr/kvm	491	495	518	485
Låneskuld, kr/kvm	2 592	2 664	2 780	2 789
Yttre underhållsfond, kr/kvm	297	255	266	283

Taxeringsvärde

Markvärde är 156 000 000 kr varav bostäder är 147 200 000 kr och lokaler är 8 800 000 kr.
Byggnadsvärde är 129 000 000 kr varav bostäder är 121 750 000 kr och lokaler är 7 250 000 kr.

Årsavgifterna

Avgiften sänktes för år 2007 med 10 procent. Detta var möjligt främst tack vare riksdagens beslut att slopa den schablonmässiga inkomstskatten. När fastighetskatten på boende slopades den 1 januari 2008 och ersattes av en kommunal avgift, möjliggjordes en ytterligare avgiftssänkning om 5 procent för 2008.

Lån, placeringar och likvida medel

Föreningens likviditet har under hela 2007 varit mycket god. Vi har behållit vår normala amorteringstakt och dessutom gjort en engångsamortering om 1 180 000 kr.

Överskottslikviditeten mot slutet av året har vi till god avkastning placerat i HSB:s inlåningskonto. Vår goda likviditet innebär att vi 2008 inte behöver öka belåningen trots de dyrbara renoveringsprojekt som väntar oss.

Styrelsearvoden och personalkostnader

Styrelsearvoden och personalkostnader för 2007 kommer att utgå med 148 900 kr (119 348 kr) exklusive sociala kostnader.

Förslag till disposition av årets resultat:

Följande medel står till stämmans förfogande:

Balanserat resultat:	1 485 034 kr
Årets resultat:	<u>1 784 052 kr</u>
Summa att disponera för stämman:	3 269 086 kr

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad:	- 464 198 kr
Avsättning till fond för yttre underhåll:	1 500 000 kr
Överförs i ny räkning:	<u>2 233 284 kr</u>
	3 269 086 kr

Planerade händelser 2008

Renovering av del av fasad
Renovering av fönster
Renovering av flertalet uppgångar

MIS
Björn
Johansson
7/7



Resultaträkning		07-01 - 07-12	06-01 - 06-12
Nettoomsättning	Not 1	15 083 520	15 895 367
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	Not 2	-8 894 919	-8 960 352
Planerat underhåll		-464 198	-229 618
Fastighetskatt		-1 054 000	-1 227 099
Avskrivningar		-1 096 983	-1 088 004
Summa fastighetskostnader		<u>-11 510 100</u>	<u>-11 505 073</u>
Rörelseresultat		3 573 420	4 390 294
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 3	42 501	14 484
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 4	<u>-1 820 211</u>	<u>-1 622 827</u>
Summa finansiella poster		-1 777 710	-1 608 343
Resultat efter finansiella kostnader		1 795 710	2 781 951
Inkomstskatt		-11 658	-1 466 093
Årets resultat		1 784 052	1 315 858

Handwritten signatures and initials, including "11/5" and "11/11".



Balansräkning		2007-12-31	2006-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och Mark	Not 5	63 308 492	64 405 475
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>63 308 492</u>	<u>64 405 475</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 6	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		63 308 992	64 405 975
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		16 471	16 873
Övriga fordringar	Not 7	427	2 559
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	634 312	879 096
Avräkningskonto HSB Stockholm		3 073 033	2 429 653
Summa kortfristiga fordringar		<u>3 724 243</u>	<u>3 328 181</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 9	1 000 000	0
<i>Kassa och bank</i>			
Handelsbanken		203	203
Nordea		8 088	8 638
Summa kassa och bank		<u>8 291</u>	<u>8 841</u>
Summa omsättningstillgångar		4 732 534	3 337 022
Summa tillgångar		68 041 526	67 742 997



Balansräkning		2007-12-31	2006-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		744 954	744 854
Upplåtelseavgifter		8 438 146	8 413 246
Fond för yttre underhåll		5 381 063	4 610 681
Summa Bundet eget kapital		14 564 163	13 768 781
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 485 034	939 558
Årets resultat		1 784 052	1 315 858
Summa fritt eget kapital		3 269 086	2 255 416
Summa eget kapital		17 833 249	16 024 197
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	46 948 903	48 246 667
Leverantörsskulder		1 172 775	1 248 987
Skatteskulder		87 032	207 962
Övriga skulder	Not 12	63 075	34 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	1 936 492	1 980 384
Summa skulder		50 208 277	51 718 800
Summa eget kapital och skulder		68 041 526	67 742 997
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		65 081 700	65 081 700
Fastighetsinteckningar totalt uttagna		75 256 100	75 256 100
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga



Kassaflödesanalys	2007-12-31	2006-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 795 710	2 781 951
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 096 983	1 088 004
Inkomstskatt	-11 658	-1 466 093
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 881 035	2 403 862
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet		
Ökning (-) / Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-752 682	43 644
Ökning (+) / Minskning (-) av kortfristiga skulder	-212 759	-457 502
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 915 594	1 990 004
Finansieringsverksamheten		
Ökning(+) / Minskning (-) av långfristiga skulder	-1 297 764	-2 098 441
Inbetalda insatser	25 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 272 764	-2 098 441
Årets kassaflöde	642 830	-108 437
Likvida medel vid årets början	2 438 494	2 546 931
Likvida medel vid årets slut	3 081 324	2 438 494
	642 830	-108 437



Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp anges i kronor om inte annat anges.
Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på byggnader

Avskrivning sker 1% på anskaffningsvärdet som grundar sig på anläggningens beräknade ekonomiska livslängd. Takrenoveringen skrivs av efter en 20-årig annuitetsplan, för övriga anläggningar sker avskrivning med 10 år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

Förmögenhetsvärde

Föreningens gemensamma förmögenhetsvärde fördelas efter bostadsrättens fördelningstal. Detta värde tas upp i respektive medlems deklARATION.

Medelantal anställda

Föreningen har under året inte haft några anställda.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsen

	Innevarande år	Föregående år
Arvode förtroendevalda	148 900	119 348
Löner och andra ersättningar	4 800	3 900
Sociala kostnader	49 513	35 147
Summa	203 213	158 395

Revisorer

Föreningsvald	3 000	3 000
---------------	-------	-------

Summa arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader	206 213	161 395
--	---------	---------



Noter	2007-12-31	2006-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	11 193 879	12 436 185
Hyrer	2 153 621	2 117 750
Övriga intäkter	1 829 276	1 447 840
Brutto	<u>15 176 776</u>	<u>16 001 775</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-92 175	-106 258
Hyresförluster	-1 081	-150
Nettoomsättning	<u>15 083 520</u>	<u>15 895 367</u>
Not 2 Drift		
Personalkostnader	207 275	171 895
Fastighetsskötsel och städ	1 655 813	2 221 697
Reparationer	810 833	668 668
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	1 615 022	1 470 654
Uppvärmning	2 291 820	2 388 164
Vatten	353 599	235 809
Sophämtning	456 263	418 141
Fastighetsförsäkring	94 931	94 931
Kabel-TV	272 134	235 198
Övriga avgifter	0	2 492
Förvaltningsarvoden	556 873	523 139
Övrig drift	580 356	529 564
Summa drift	<u>8 894 919</u>	<u>8 960 352</u>
Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Allkonto	21 976	5 577
Specialinlåning	16 987	5 450
Övriga ränteintäkter	3 538	3 457
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	<u>42 501</u>	<u>14 484</u>
Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader till kreditinstitut	<u>1 820 211</u>	<u>1 622 827</u>
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	<u>1 820 211</u>	<u>1 622 827</u>



Not 5 Byggnader och Mark

Byggnader	Anskaffningsvärde	Årets avskrivning	Avskrivningsprocent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Byggnad	74 713 333	747 133	1,00%	-16 446 246	58 267 087
Takrenovering	3 552 506	114 064	3,21%	-569 941	2 982 565
Home Solutions	2 201 322	220 132	10,00%	-880 528	1 320 794
Ombyggnad	156 534	15 654	10,00%	-94 683	61 851
	<u>80 623 695</u>	<u>1 096 983</u>		<u>-17 991 398</u>	<u>62 632 297</u>

Mark	Anskaffningsvärde	Årets avskrivning	Avskrivningsprocent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Mark	676 195				676 195
	<u>676 195</u>	<u>0</u>		<u>0</u>	<u>676 195</u>

Taxeringsvärde	2007-12-31	2006-12-31
Byggnad	129 000 000	89 400 000
Mark	156 000 000	138 800 000
	<u>285 000 000</u>	<u>228 200 000</u>

Not 6 Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i HSB Stockholm	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Not 7 Övriga fordringar

Skattekonto	427	545
Momsfordran	0	2 014
Summa övriga fordringar	<u>427</u>	<u>2 559</u>

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Home Solutions	25 138
Gatu- & fastighetskontoret	100
Com Hem	71 626
Fastighetsförsäkring	99 429
T & T Förvaltning	36 489
Kassaredovisningar	23 008
Upplupna intäkter medlemmar el Home Solutions	346 199
Upplupna intäkter panter och överlåtelser	24 586
Ränteintäkt specialinlåning	7 737
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>634 312</u>

Handwritten signature and initials



Noter	2007-12-31	2006-12-31
Not 9 Kortfristiga placeringar		
Specialinlåning 6-mån HSB Stockholm	1 000 000	0
Summa kortfristiga placeringar	1 000 000	0

Not 10 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans					
2007-01-01	744 854	8 413 246	4 610 681	939 558	1 315 858
Köp av extra kvadrat					
lgh 106	100	24 900			
Disposition enl. stämmobeslut			770 382	545 476	-1 315 858
Årets resultat					1 784 052
Utgående balans					
2007-12-31	744 954	8 438 146	5 381 063	1 485 034	1 784 052

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Ränteändring	Belopp
SE-Banken	4,460%	2008-06-28	5 500 000
Nordea Hypotek	4,305%	Rörligt	18 016 450
Nordea Hypotek	3,370%	Rörligt	1 811 612
Nordea Hypotek	4,450%	2009-05-28	2 500 000
Stadshypotek	4,930%	2011-06-30	2 715 635
Stadshypotek	3,310%	2008-03-01	1 854 552
Stadshypotek	4,930%	2011-06-30	2 784 385
Nordea Hypotek	4,226%	Rörligt	6 000 000
Stadshypotek	4,810%	2010-12-01	5 766 289
Summa skulder till kreditinstitut			46 948 923

Med nuvarande amorteringstakt blir amorteringen ca 77 764 kronor per år de kommande fem åren.

Not 12 Övriga skulder

Depositioner (nycklar och fjärrkontroll till garageport.)	35 400	34 800
Momsskuld	21 675	0
Personalens källskatt	6 000	0
	<u>63 075</u>	<u>34 800</u>

Handwritten signatures and initials, including 'MS' and 'H'



Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förskottsbetalda avgifter och hyror	1 204 323
HSB Stockholm	18 672
Upplupen fjärrvärme	289 357
Upplupen elkostnad	88 400
Upplupen arbetsgivareavgift	45 433
Upplupen ränta fastighetslån	117 936
Upplupen revisionskostnad	25 000
Upplupna arvoden förtroendevalda	126 000
SITA Sverige AB	12 060
LW Plåtslageri	9 311
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>1 936 492</u>

Stockholm, *mars* 2008

Elisabeth Almgren
 Elisabeth Almgren

Nils Sandstedt
 Nils Sandstedt

Pedro Maltez
 Pedro Maltez

Ihre Toftell
 Ihre Toftell

Lina Harbom Hedberg
 Lina Harbom Hedberg

Lena Lindgren
 Lena Lindgren

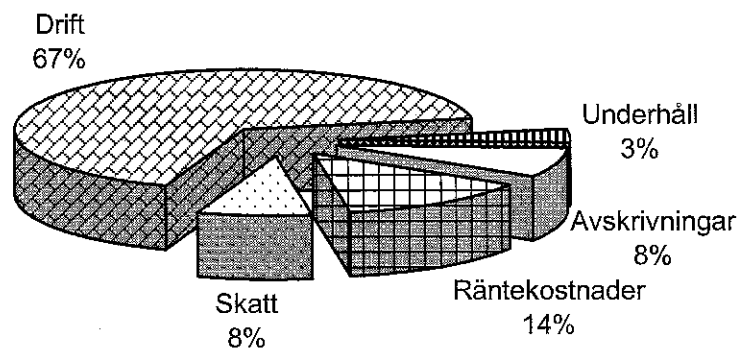
Vår revisionsberättelse har 2008-04-02 avgivits beträffande denna årsredovisning

Max Scheffel
 Av föreningen vald revisor
 Max Scheffel

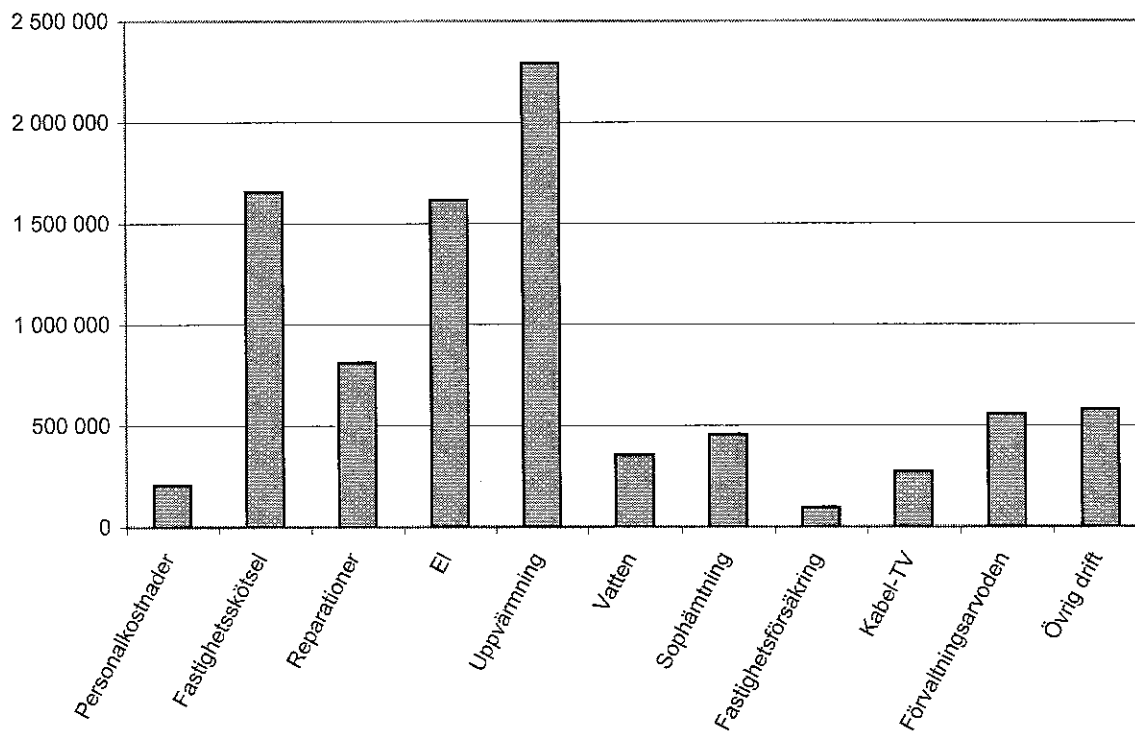
Lars-Göran Petersson
 BoRevision AB
 Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Totala kostnader



Fördelning driftskostnader



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm

Organisationsnummer 702000-6909

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm för räkenskapsåret 2007-01-01 - 2007-12-31.

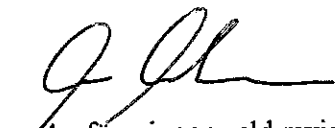
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.


Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss 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 vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

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

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 1/4 2008


Av föreningen vald revisor
Max Scheffe


BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor
Lars-Göran Petersson

Beslutsunderlag för andelsägande i vindkraftverk

Brf Färjan kan både ta ett miljöansvar och sänka kostnaderna genom att köpa vindkraftsandelar i en ekonomisk förening. Brf Färjan köper sedan den 1 december 2007 el från O2 Energi, som är Sveriges största och äldsta företag. Företagets produktion kommer till 100% från vindkraft.¹

Hur köper man vindkraft?

Man köper andelar i ett kommande vindkraftverk för 5 500 kr per 1 000 KWh. För de andelarna får man köpa el till priset 13 öre/KWh istället för ett pris på Nordpool som cirkulerar runt 40 öre/KWh.² Till dessa priser kommer sedan avgifter för elcertifikat, punktskatter, moms och avgifter för nät (distribution). Genom en ekonomisk förening äger och driver man vindkraftverket. O2 samlar först in pengar och bygger sedan upp verket, vilket innebär att man inte kan dra nytta av det lägre priset under en inledningsfas. Man kan gå ur föreningen och få tillbaka sina insatta andelar efter två år.

Vad spar vi på detta?

Det man tjänar på detta är ett lägre och fast elpris. Skillnaden exklusive moms är alltså skillnaden mellan 13 och 40 öre, dvs. 27 öre/KWh. Givet en viss förbrukning spar vi $0,27 \text{ kr} * 1\ 000 = 270 \text{ kr}$ per andel och år (ca 340 kr inkl moms).

Brf Färjan förbrukade gemensam el motsvarande drygt 400 000 KWh under 2007, vilket skulle innebära att vi kan köpa 400 andelar, dvs. $400 * 5\ 500 \text{ kr} = 2\ 200\ 000 \text{ kr}$ för att täcka det gemensamma behovet. För denna förbrukning och de antaganden som gjorts ovan skulle vi spara 136 000 kr per år genom en lägre elkostnad (allt annat lika).

Hur finansierar vi detta?

Eftersom vi nu gör en renovering med kontanta medel, måste vi låna de aktuella 2,2 miljoner kronor som investeringen i vindkraft skulle innebära. Om vi sätter en relativt hög kalkylränta, 5 procent, skulle räntekostnaderna för ett lån på 2,2 mkr bli 110 kkr. Besparingen är som tidigare nämnt 136 kkr, vilket innebär ett överskott på ca 26 kkr per år.

Är det då dumt att lånefinansiera detta? Under 2008 kan man lika gärna betala vindkraft kontant och lånefinansierar fasadrenoveringen. Kalkylerna, totalt, blir ändå samma sak.

Omvärldsanalys?

Vad händer om el-certifikaten tas bort? El-certifikaten finansierar en stor del av kostnaden för uppförande av vindkraften. Dessa gäller i dagsläget till 2030 och man räknar därefter att vindkraft som energikälla är självfinansierad, vilket implicit innebär att andra alternativ är dyrare än idag. Personligen tror jag inte att man kommer att besluta att ta bort el-certifikaten, snarare tvärtom pga. tuffa klimatmål inom EU. Om svaret på koldioxidfrågan är kärnkraft, kommer det ju ta nästan 10 år innan ett nytt verk är igång och på den tidshorisonten har vindkraftssatsningen gått över sin brytpunkt för plus-minus-noll.

Marcus Widén, Brf Färjan

Styrelsen, Brf Färjan, föreslår stämman att:

ge styrelsen i uppdrag att investera i andelar i vindkraftsverk motsvarande föreningens årliga gemensamma elförbrukning, vilket i april 2008 motsvarar en investering om ca 2,2 miljoner kronor.

¹ www.o2.se

² Under delar av 2008 har priset varit lägre än 30 öre/KWh. Huvudförklaringen till detta är att vi har haft en ovanligt varm vinter. Det medför att efterfrågan på el minskar, samtidigt som vi har stora lager av vatten i våra norrländska vattenmagasin. Det har lett till att elpriset pressats ner.