

Årsredovisning

Brf Uppsala Ekeby 1

716401-2465

Styrelsen för Brf Uppsala Ekeby 1 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Kassaflödesanalys	9
- Noter	10 - 14
- Underskrifter	14

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Uppsala Ekeby 1 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023-09-01 – 2024-08-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen innehar marken med äganderätt och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet består av sex flerbostadshus med totalt 100 stycken bostadsrätter samt tre stycken kvartersgårdar. Därutöver finns 51 stycken garage, 56 stycken parkeringsplatser varav 18 stycken med motorvärmare. Lägenhetsfördelning:

22 st 2 rum och kök

26 st 3 rum och kök

32 st 4 rum och kök

20 st 5 rum och kök

Den totala boytan är 8 960,5 kvm.

Föreningens fastigheter hade vid räkenskapsårets utgång ett taxeringsvärde om 206 000 000 kr, varav markvärdet motsvarar 98 000 000 kr och byggnadsvärdet 108 000 000 kr. Föreningen kommer att erhålla ett nytt taxeringsvärde 2025. Fastigheten har varit fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Fastighetsförvaltning

ABJ Boförvaltning AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen. Föreningen har en anställd fastighetsskötare och en anställd lokalvårdare på timbasis.

Föreningsfrågor

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid räkenskapsårets utgång upplåtna med bostadsrätt.

Under året har föreningen haft två anställda.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens underhållsplan uppdaterades 2022.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2023-11-30 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Serdar Gürbüz	Ordförande
Stefan Blom	Ledamot
Patrik Johansson	Ledamot
Tomas Engvall	Ledamot
Tatiana Tchoumak	Ledamot
Niklas Gåfväls	Suppleant

Revisorer

Niklas Rommel	Ordinarie
Lorenzo Casini	Suppleant

Valberedning

Ingmar Fröjd	Sammarkallande
Christer Solander	
Lena Källgren Rommel	

Representanter Ekeby-Flogsta Samrådskommitté

Charlotta Porsö
Hanna Åkerblom

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-11-05

Medlemsinformation

Föreningen hade den 31 augusti 135 (136) medlemmar fördelade på 100 lägenheter.

Under året har 12 (2) medlemmar lämnat föreningen och 11 (2) nya medlemmar har tillkommit.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens fastighetslån uppgår totalt till 14 975 000 kronor, lånet är placerat hos Nordea Hypotek AB.

Årsavgifterna har höjts med 5% den 1 oktober 2023 och 9 % den 1 oktober 2024.

Föreningen har haft två städdagar under räkenskapsåret.

Föreningen har genomfört OVK-besiktning och lagat markvattenledningen under räkenskapsåret.

År	2023-2024	2022-2023	2021-2022	2020-2021	2019-2020
Nettoomsättning, tkr	5 508	5 221	5 080	4 848	4 595
Resultat efter finansiella poster, tkr	-192	889	1 141	488	942
Soliditet, %	36	36	31	27	24
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	575	525	509	495	481
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	93				
Skuldsättning/kvm, kr	1 671	1 744	1 984	2 123	2 243
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	1 671	1 744	1 984	2 123	2 243
Sparande/kvm, kr	128				
Räntekänslighet, %	2,91	3,32	3,89		
Energikostnad/kvm, kr	223	202	201	204	192
Eget kapital, tkr	8 963	9 155	8 266	7 124	6 637
Taxeringsvärde, tkr	206 000	206 000	206 000	159 000	159 000
Lån i förhållande till taxeringsvärde, %	7,27	7,58	8,63	11,97	12,64
Genomsnittlig skuldränta, %	4,59	2,67	0,80	0,75	0,78
Avsatt till fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	105	106	62	62	62
lanspråktaget av fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	0	8	37	4	226
Antal överlåtelse, bostäder	7	2	6	4	3
Försäljningspris/kvm upplåten med bostadsrätt, bostäder, kr	34 606	35 669	39 231	32 799	31 012

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning.

Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika år.

Soliditet: Totalt eget kapital genom balansomslutningen.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt

Skuldsättning per kvadratmeter: de räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt: de räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna.

Sparande per kvadratmeter: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta. Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme per kvadratmeter total yta. I årsavgifterna ingår bland annat kostnaden för värme, kall- och varmvatten och bredband. För hushållselen har respektive bostadsinnehavare eget abonnemang.

Uppllysning vid förlust

Förlusten innebär att föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden kommer att ske, vid nuvarande räntenivå, via höjda årsavgifter och/eller upptagande av nya lån.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 195 500	2 212 996	3 857 185	889 322
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			889 322	-889 322
Förändring av yttre fond		941 000	-941 000	
Årets resultat				-191 562
Belopp vid årets utgång	2 195 500	3 153 996	3 805 507	-191 562

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	3 805 507
Årets resultat	-191 562
<i>Summa</i>	<i>3 613 945</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	941 000
Anspråktagande av yttre fond	-580 885
Balanseras i ny räkning	3 253 830
<i>Summa</i>	<i>3 613 945</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

RESULTATRÄKNING

		2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	5 507 534	5 220 869
Övriga rörelseintäkter	2	1 570	97 271
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 509 104	5 318 140
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3, 4, 5, 6	-4 004 633	-2 997 739
Personalkostnader	7	-278 352	-273 879
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-552 870	-552 870
Kommunal fastighetsavgift		-163 000	-158 900
Summa rörelsekostnader		-4 998 855	-3 983 388
Rörelseresultat		510 249	1 334 752
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		833	370
Räntekostnader och liknande resultatposter		-702 644	-445 800
Summa finansiella poster		-701 811	-445 430
Resultat efter finansiella poster		-191 562	889 322
Resultat före skatt		-191 562	889 322
Årets resultat		-191 562	889 322

BALANSRÄKNING

		2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	23 201 131	23 754 001
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>23 201 131</i>	<i>23 754 001</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>500</i>	<i>500</i>
Summa anläggningstillgångar		23 201 631	23 754 501
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		12 444	55 403
Övriga fordringar		24 896	6 934
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	134 472	127 889
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>171 812</i>	<i>190 226</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 552 523	1 560 875
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 552 523</i>	<i>1 560 875</i>
Summa omsättningstillgångar		1 724 335	1 751 101
SUMMA TILLGÅNGAR		24 925 966	25 505 602

		2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 195 500	2 195 500
Fond för yttre underhåll		3 153 996	2 212 996
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>5 349 496</i>	<i>4 408 496</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 805 507	3 857 185
Årets resultat		-191 562	889 322
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>3 613 945</i>	<i>4 746 507</i>
Summa eget kapital		8 963 441	9 155 003
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	10	14 475 000	14 925 000
Summa långfristiga skulder		14 475 000	14 925 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		483 379	265 310
Skatteskulder		15 886	11 786
Övriga skulder		510 722	707 494
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	477 538	441 009
Summa kortfristiga skulder		1 487 525	1 425 599
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 925 966	25 505 602

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	510 249	1 334 752
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	552 870	552 870
Erhållen ränta	833	370
Erlagd ränta	-702 644	-445 800
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>361 308</i>	<i>1 442 192</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	18 414	-66 679
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	61 925	91 866
Kassaflöde från den löpande verksamheten	441 647	1 467 379
Finansieringsverksamheten		
Utbetalning, amortering av lån	-450 000	-2 150 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-450 000	-2 150 000
Årets kassaflöde	-8 353	-682 621
Likvida medel vid årets början	1 560 875	2 243 497
Kursdifferens i likvida medel	1	—
Likvida medel vid årets slut	1 552 523	1 560 876

NOTER

Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) och BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

	Procent	År
Byggnader och mark	1,5	66

Not 1	Nettoomsättning	2023/2024	2022/2023
	Årsavgifter	4 929 727	4 702 243
	Hyra garage	266 250	225 000
	Hyra parkeringsplatser	83 830	72 675
	Gästrum	8 000	13 850
	Bredband	219 600	207 000
	Öresavrundning	127	101
	Summa	5 507 534	5 220 869

Årsavgifterna höjdes med 5 % den 1 oktober 2023.

I årsavgiften ingår bland annat kostnader för kall- och varmvatten, uppvärmning och bredband.

Not 2	Övriga intäkter	2023/2024	2022/2023
	Elstöd	–	97 271
	Taggar	920	–
	Fjärrkontroll	650	–
	Summa	1 570	97 271

Not 3	Driftskostnader	2023/2024	2022/2023
	Snöröjning/sandning	117 597	39 675
	Städning, grundavtal	–	3 781
	Hiss, besiktning	3 063	2 925
	Hiss, serviceavtal	20 749	19 373
	El	348 529	474 015
	Uppvärmning	1 218 550	1 017 665
	Vatten	432 067	312 022
	Renhållning	139 421	136 448
	Fastighetsförsäkring	221 130	210 575
	Försäkringsersättning	-55 403	-33 897
	Kabel-TV	1 424	1 424
	Övriga serviceavtal	5 951	5 789
	Städdag	2 931	2 417
	Övriga besiktningar/kontroller	5 558	–
	Bredband	229 035	212 331
	Summa	2 690 602	2 404 543
Not 4	Övriga rörelsekostnader	2023/2024	2022/2023
	Förbrukningsinventarier	–	6 774
	Förbrukningsmaterial	18 460	35 606
	Inkasso- och KFM-avgifter, tingsrätts- och advokatkostnader	264 079	93 000
	Telefon och porto	7 500	8 940
	Bredband och hemsida för föreningen	9 889	9 568
	Revisionsarvoden	6 000	6 000
	Ekonomisk förvaltning	87 501	83 268
	Övriga förvaltningskostnader	30 149	31 106
	Bankkostnader	3 302	3 300
	Övriga främmande tjänster	695	1 098
	Medlemsavgifter	2 000	–
	Reparationer/underhåll maskiner/fordon	8 821	–
	Summa	438 396	278 660
Not 5	Löpande reparationer & underhåll	2023/2024	2022/2023
	Reparationer	56 378	106 992
	Tvättstuga	22 216	16 691
	Ventilation	88 079	73 088
	Hissar	4 692	49 907
	Planteringar, träd & buskar	2 489	778
	VA	17 693	50 956
	El	10 786	–
	Värme	9 484	16 126
	Garage & p-platser	6 764	–
	Reparationer bostad/hyreslokal	39 637	–
	Övrigt	36 531	–
	Summa	294 749	314 538

Not 6	Planerat underhåll	2023/2024	2022/2023
	Tvättstuga	36 226	-
	VA	404 659	-
	Ventilation	91 875	-
	OVK-besiktning	48 125	-
	Summa	580 885	-

I enlighet med bokföringsnämndens allmänna råd redovisas fonden för yttre underhåll som bundet eget kapital. Ianspråktagande av medlen ska bokföras när behörigt organ har fattat beslut. Behörigt organ är föreningsstämman.

Inget planerat underhåll utfördes under föregående räkenskapsår.

Not 7	Medelantalet anställda	2023/2024	2022/2023
	Medelantalet anställda	2	2

Not 8	Byggnader och mark	2024-08-31	2023-08-31
	Ingående anskaffningsvärden	39 790 000	39 790 000
	Utgående anskaffningsvärden	39 790 000	39 790 000
	Ingående avskrivningar	-16 035 999	-15 483 129
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-552 870	-552 870
	Utgående avskrivningar	-16 588 869	-16 035 999
	Redovisat värde	23 201 131	23 754 001

I anskaffningsvärdet ingår mark om 2 932 000 kronor, vilken inte är föremål för avskrivning.

Not 9	Förutbetalda kostnader	2024-08-31	2023-08-31
	Försäkringpremie	75 125	70 880
	Serviceatal, hissar	1 738	1 635
	Ekonomisk förvaltning	31 917	31 167
	Siemens	4 095	3 903
	One.com	1 394	1 294
	Telenor	20 203	19 010
	Summa	134 472	127 889

Not 10	Långfristiga skulder	2024-08-31	2023-08-31
	Nordea Hypotek, villkorsändras var tredje månad	14 975 000	15 625 000
	Avgår kortfristig del	-500 000	-700 000
	Summa	14 475 000	14 925 000

Den kortfristiga delen av låneskulden avser det belopp som föreningen skall amortera under det kommande räkenskapsåret enligt gällande lånevillkor. Detta belopp återfinns i balansräkningen under posten "övriga skulder".

Not 11	Upplupna kostnader & förutbetalda intäkter	2024-08-31	2023-08-31
	Upplupet revisionsarvode	6 000	6 000
	Upplupna sociala avgifter	5 086	3 099
	Upplupna räntekostnader	1 752	–
	Förutbetalda årsavgifter/hyror	454 997	431 910
	Upplupna löner augusti	8 603	–
	Upplupen bilersättning augusti	1 100	–
	Summa	477 538	441 009

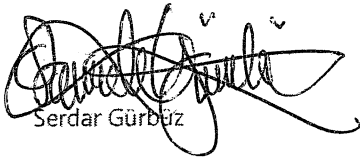
Not 12	Ställda säkerheter	2024-08-31	2023-08-31
	Fastighetsinteckningar	37 041 000	37 041 000
	Summa ställda säkerheter	37 041 000	37 041 000

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har höjt årsavgifterna med 9 % från 1 oktober 2024.

UNDERSKRIFTER

Uppsala 20241020



Serdar Gürbüz



Stefan Blom



Patrik Johansson



Tomas Engvall



Tatiana Tchoumak

Min revisionsberättelse har lämnats



Niklas Rommel
Revisor

Motion 1

Hej!

Flera brf- föreningar /fastighetsägare har monterat solpaneler på taket, bl.a. brf Basarbo. Vår styrelse pratade för flera år sedan om energiåtgärder men hittills är det främst installation av energibesparande åtgärder typ utbyte till LED-lampor och rörelsestyrd belysning som genomförts. En del föreningar har även installerat laddstolpar till laddhybrid/elbilar på gatumarksparkering istället för inne i garage, t.ex brf basarbo

Styrelsen bör tillsammans med sakkunnig utreda möjlighet till olika energiåtgärder som exempelvis

- * installation av solcellerna en del av våra tak
- * upphandla gemensamt elavtal för alla som sedan fördelas ut till de boende efter förbrukning. (en del brf har infört gemensamt elavtal och därmed fått ner kostnaden per kWh betydligt)
- * installera några laddstolpar på uteparkering om det finns boende som efterfrågar detta

Mvh,

Christer Solander
Lgh 43

Svar på motion 1

Styrelsens förslag: Stämman bifaller motionen avseende solceller i enlighet med styrelsens motivering och avslår motionen i övrigt.

Styrelsens motivering: Motionen kan indelas tre olika frågeställningar:

1. Den första frågan handlar om gemensamt elavtal.
2. Den andra frågan handlar om installation av solceller.
3. Den tredje frågan handlar om laddstolpar.

Gemensamt elavtal

Ett gemensamt elavtal i en bostadsrättsförening kan ha både för- och nackdelar.

Fördel

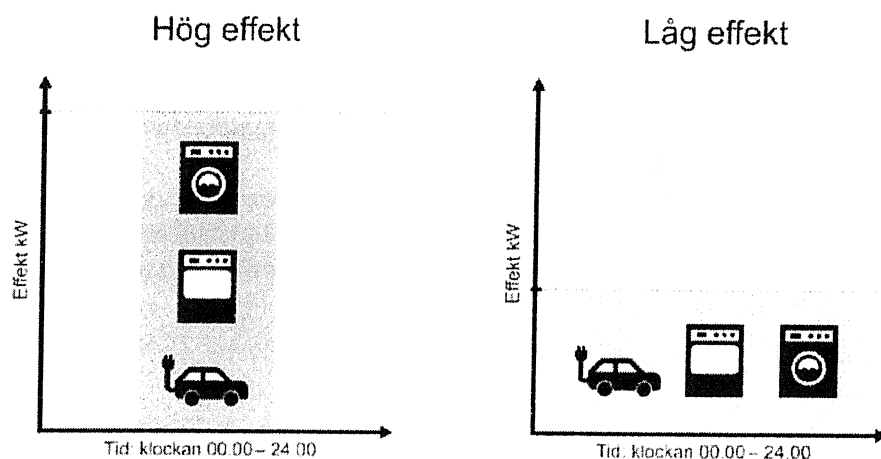
Med ett gemensamt elavtal kan föreningen få ett något bättre pris på el, som dock är en liten del av den totala kostnaden för el.

Nackdel

Till att börja med medför ett gemensamt elavtal medför individuell valfrihet att själv välja elavtal. Dessutom finns det risk för ökade kostnader om vissa medlemmar har hög effektförbrukning, vilket påverkar kostnaderna för hela föreningen på grund av effektagiften.

Den nya prismodellen med en effektagift strävar efter att skapa incitament för hushåll att anpassa sin elanvändning. Om mycket el används samtidigt och vid en tidpunkt då efterfrågan är stor får man betala mer, medan den som sprider ut sin elanvändning och/eller flyttar den till tider då efterfrågan är låg kan komma att få betala mindre. Det är hur mycket effekt som används samtidigt och när på

dygnet, som till största del avgör hur hög elnätskostnaden kan bli. Effektaavgiften baseras på den högsta timmedeleffekten per månad, alltså den timme per månad då mest el används sammantaget, oavsett tid på dygnet. Dessutom inför man en extra effektaavgift under perioden november--mars, en så kallad högbelastningseffekt för den effekttopp som uppmätts vardagar klockan 07:00-19:00.



Om du använder mycket el samtidigt bildas en topp i din elanvändning, en så kallad effekttopp - effekten blir hög. Om du däremot sprider ut din elanvändning och gör en sak i taget blir effekttoppen lägre - effekten blir låg. Mängden energi, det vill säga den mängd el du använder och köper av ditt elhandelsföretag, är densamma men din effektaavgift blir högre eller lägre beroende på hur du agerar och hur din avgift är utformad.

Därtill medför en övergång till gemensamt elavtal ökade kostnader för nya elmätare och uppgraderade el-centraler. Med ett gemensamt elavtal kommer föreningen att bli motpart och ansvarig vid felaktigheter som drabbar en medlem. Vid eget elavtal har man vissa rättigheter såsom ersättning eller skadestånd vid strömavbrott. Vidare kommer ett gemensamt elavtal att kräva att en entreprenör anlitas för skötseln av den individuella förbrukningen, vilket i sin tur kommer att medföra ökade kostnader.

Slutsats

Sammanfattningsvis bedöms för närvarande nackdelarna överstiga fördelarna med ett gemensamt elavtal. Det är därför i nuläget inte ekonomisk försvarbart med ett gemensamt elavtal. Styrelsen energigrupp kommer dock att även fortsättningsvis bevaka denna fråga och återkomma till föreningsstämman om och när ett gemensamt elavtal bedöms ge bättre ekonomiska villkor än individuella.

Avslutningsvis kan nämnas att motionären lämnade en likande motion till föreningsstämman 2013 och styrelsen fick då i uppdrag att utreda frågan om ett gemensamt elavtal. Styrelsen utredning visade att föreningen skulle spara cirka 1500 kr per lägenhet och år om styrelsen själv skulle sköta avläsning, registrering vid in- och utflyttning m.m. (Jämförelsen gällde en ny förening där kabeldragning med mera hade förberetts för detta ändamål.) Slutsatsen var att om man köpte in den tjänsten, vilket styrelsen av tidsskäl skulle vara tvungna att göra, skulle det medföra en mervinst för föreningen. En övergång till ett gemensamt elavtal bedömdes därför inte vara en lämplig åtgärd.

Installation av solceller

Sedan flera år tillbaka finns en energigrupp i styrelsen vars uppgift är att ständigt se över föreningens energibehov och komma med förslag på energieffektiva lösningar. Ett exempel på en sådan lösning är installation av solceller på föreningens tak. Föreningsstämman 2021 beslutade att det skulle installeras solceller på föreningens tak på Köpenhamnsgratan och Reykjaviksgatan. Eftersom kostnaden för en sådan åtgärd är i mångmiljonklassen var därför upptagandet av ett banklån en förutsättning för åtgärden ifråga.

Under de följande mandatperioderna ändrades emellertid föreningens ekonomiska situation på grund av förhöjda låneräntor. I ett led i att dämpa de senaste årens avgiftshöjningar beslutade därför styrelsen att det fortsatta arbetet med installation av solceller skulle pausas till det dess ränteläget skulle förändras.

I och med att låneräntorna har börjat gå ner har styrelsen därför återupptagit arbetet med installation av solceller. Av föreningens underhållsplan framgår emellertid att föreningens luftaggregat (som är från år 1981) behöver ses över senast år 2027. Eftersom luftaggregaten redan har börjat att haverera har styrelsens därför beslutat att tidigarelägga översynen av dem. Bedömningen är att aggregaten behöver bytas ut mot nya och mer energieffektiva aggregat. Med hänsyn till att luftaggregaten står för stor del av föreningens energianvändning måste därför ett byte av luftaggregat göras innan solceller kan installeras. Det är först efter ett sådant byte det går att få vetskap om hur mycket energi som kommer att krävas, vilket i sin tur påverkar mängden av solceller som behöver installeras. Det går därför inte göra detta i omvänd ordning, det vill säga att först installera solceller och därefter byta luftaggregat.

Laddstolpar

Till föreningsstämman 2021 lämnades en motion om koll av intresse för installation av ladd-plats. Därefter beslutade föreningsstämman att styrelsen skulle arbeta vidare med frågan.

Svarsfrekvensen var emellertid mycket låg. Av de inkomna svaren framgår att behovet av ladd-platser i närtid inte är så pass högt att det bedömdes föranleda föreningen att ådra sig kostnader för byggnation av en infrastruktur. Detta talade för att föreningen skulle avvakta med byggnation av ladd-platser.

Under mandatperioden 2022 utredde styrelsen kostnaden för laddstolpar, vilket preliminärt bedömdes uppgå till cirka 30 000 - 32 000 kr per ladd-plats. Vid den tidpunkten lämnade Naturvårdsverket bidrag med 50 procent och högst 15 000 kr per ladd-plats. Kostnaden per ladd-plats efter bidraget från Naturvårdsverket bedömdes uppgå till cirka 15 000 – 17 000 kr. Med anledning av den då aktuella motionen tog styrelsen fram en skrivelse till föreningsstämman år 2022 som beslutade att styrelsen skulle få i uppdrag att göra en upphandling av byggnation av infrastruktur för ladd-platser under förutsättning att bidrag från Naturvårdsverket kunde fås för ändamålet. Men under den mandatperioden förändrades föreningens ekonomiska läge på grund av förhöjda energipriser, förhöjd inflation och högre låneränta. Styrelsen blev därför tvungen att omprioritera följdordningen av sina utgifter. Detta medförde att den planerade upphandlingen fick stå tillbaka för andra mer prioriterade åtgärder.

Utgångspunkten är dock att det framledes ska göras en upphandling av byggnation av infrastruktur för ladd-platser så snart det bedöms finnas lämpligt ekonomiskt utrymme. I detta sammanhang kan

nämnas att kostnadsuppskattningen från 2022 med sannolikt inte längre stämmer, varför det kommer att göras en ny utredning av kostnaderna för laddstolpar.

Motion 2

Anna Sellberg, Trina Dobbs och Maria Wolters
Köpenhamngatan 11
752 64 UPPSALA

Uppsala 2024-09-10

Motion till årsmötet 2024
Brf Uppsala Ekeby 1

Hej!

Vi är tre medlemmar som skulle vilja se ett omtag med föreningens utemiljö under år 2024–2025.

Vi föreslår följande:

1. En kunnig trädgårdsmästare får under hösten 2024 (alternativt våren 2025) gå igenom föreningens utemiljö, identifiera vad som behöver åtgärdas och hur gårdarna och all växtlighet bör skötas.
2. En grundläggande skötselplan tas fram för föreningens utemiljö.
3. Om det finns någon eller några i föreningen som frivilligt kan tänka sig att ta hand om löpande underhåll av utemiljöerna, så bör de arvoderas för ett visst antal timmar under sommarhalvåret. Alternativet är att föreningen, precis som nu, hyr in någon utifrån för uppdraget. Denna person ska då informeras om den plan som finns, samt givetvis följa den.

Vi tycker det är viktigt att föreningens yttre är välskött och prydligt. Det är både en trivsselfaktor för oss medlemmar och ett sätt att öka lägenheternas och föreningens värde.

Med vänlig hälsning

Anna Sellberg, Trina Dobbs och Maria Wolters

Svar på motion 2

Styrelsens förslag: Stämman bifaller motionen.

Styrelsens motivering: Under kommande mandatperiod kommer styrelsen tillsammans med en sakkunnig att ta fram en skötselplan för föreningens utemiljö.

Med sakkunnig menas i detta sammanhang en person med fackmannakunskaper inom trädgårdsskötsel.

Med skötselplan menas i detta sammanhang ett strategiskt dokument som beskriver visionen och målen för föreningens utemiljö och som anger de åtgärder som behöver vidtas för att nå de aktuella målen.

Styrelsen kommer att vidta de nödvändiga åtgärder som behövs för att upprätthålla det löpande underhållet som krävs för utemiljön.

Motion 3

Hej!

Föreningen gjorde en stor investering för flera i form av plantering av plantor.

Det är viktigt att plantorna inklusive gemensam häck sköts på rätt sätt.

Alla växter kräver underhåll för att utveckla sig rätt hålla länge. Nu är det även brist på planteringsjord på en del ställen.

Dessutom finns olika åsikter hur växter inklusive häck ska skötas. En gemensam häck har även klippts mycket ojämnt.

Styrelsen bör ta hjälp av en sakkunnig på trädgårdsväxter som skriver ihop en skötselplan för regelbunden skötsel av våra trädgårdsväxter. Del av ansvar för detta kan även ligga hos nedlemmar, om det finns några som vill bilda en trädgårdgrupp.

Styrelsen bör även se till att ogräs som finns bland växter och mellan gatustenar, regelbundet rensas bort.

(Nu är det mycket ovårdat där det finns gatsten)

Hälsningar,

Christer Solander

Lgh 43

Svar på motion 3

Styrelsens förslag: Stämman bifaller motionen avseende den del som handlar om skötselplan och resning av gatsten och avslår motionen i den del som handlar om att lägga ansvaret av skötseln av utemiljön på enskilda medlemmar.

Styrelsens motivering: Motionen är mycket snarlik motion 2. Av denna anledning är styrelsens motivering i princip densamma som i motion 2:

Under kommande mandatperiod kommer styrelsen tillsammans med en sakkunnig att ta fram en skötselplan för föreningens utemiljö.

Med sakkunnig menas i detta sammanhang en person med fackmannakunskaper inom trädgårdsskötsel.

Med skötselplan menas i detta sammanhang ett strategiskt dokument som beskriver visionen och målen för föreningens utemiljö och som anger de åtgärder som behöver vidtas för att nå de aktuella målen.

Styrelsen kommer att vidta de nödvändiga åtgärder som behövs för att upprätthålla det löpande underhållet som krävs för utemiljön.

Mot ovan bakgrund finns det följaktligen inte några skäl till att överlåta ansvaret för föreningens utemiljö på enskilda medlemmar.

Motion 4

Motion till årsmötet: Jag önskar att föreningen skaffar bättre påsar för komposten. De vi har nu är ganska värdelösa. Det finns mycket bättre påsar till kompostering. Åsa Rönnelid

Svar på motion 4

Styrelsens förslag: Stämman avslår motionen.

Styrelsens motivering: Från och med 1 januari 2023 får endast godkända insamlingspåsar tas emot av biogasanläggningar som producerar certifierad biogödsel. En godkänd insamlingspåse är certifierad enligt EN13432 eller utvärderad för kontakt med livsmedel enligt (EC) No 1935/2004. Detta innebär att kommuner som vill lämna sitt matavfall till biogasanläggningar som producerar certifierad biogödsel måste kunna visa ett intyg, eller liknande, som styrker att insamlingspåsen uppfyller de nya kraven.

Insamlingspåsarerna som tillhandahålls av kommunen är godkända och certifierade.

Här är dock några tips för att få till en bra och enkel hantering av matavfallet:

Minskad fukt och lukt

- Använd en påshållare. Den har hål i sidorna och upphöjningar i botten så att insamlingspåsen står luftigt. Luft minskar risken för lukt och att påsen ska gå sönder.
- Låt blött matavfall rinna av och använd gärna en vaskskrapa för att få upp det från vasken.
- Torka av stekfettet i pannan med ofärgat hushållspapper och lägg det i insamlingspåsen. Hushållspappret suger dessutom upp lite extra fukt.

Torrskala potatisen och frys in räkskalen

- Torrskala exempelvis potatis och morötter direkt i påsen så blir insamlingspåsen torrare. Du kan ställa påshållaren i diskhon när du skalar så går det snabbt och lätt.
- Låt kaffefiltret få droppa klart innan du lägger det i matavfallet.
- Skölj av illaluktande matrester så som räkskal i kallt vatten, eller lägg det i frysen fram till hämtdagen.

Fyll påsen lagom mycket, byt ofta eller använd dubbla påsar

- Vik ner insamlingspåsens kant så får du en stabilare öppning. Då minskar risken att resterna hamnar utanför påsen – det blir mindre kladd.
 - Fyll inte insamlingspåsen för mycket. Det ska gå att rulla ihop påsen ordentligt, så att inte matavfallet ramlar ut i kärlet.
 - Byt insamlingspåse ungefär var tredje dag.
 - Diska påshållaren ibland.
 - Om påsen blivit för blöt och du är rädd att den ska gå sönder när du bär den till kärlet/nedkastet så kan du lägga påsen i en annan matavfallspåse.
 - Fett kan göra att påsen ser lite genomskinlig ut. Det innebär inte att den håller på att gå sönder.
-

Motion 5

Hej!

Jag föreslår att föreningen för att hålla vår växtlighet i fint skick skulle ta in en trädgårdsmästare för att få hjälp att skriva en skötselplan som beskriver vad som varje år bör göras och när.

De uppgifter som sedan är lämpliga, såsom rensa rabatter och annat som tidsmässigt sammanfaller med uppgifter i skötselplanen kan utföras, så långt tiden räcker, av medlemmarna på vår- och höststäd.

Övriga uppgifter såsom beskärning och uppgifter som bör utföras under övriga månader skulle kunna tas om hand av två trädgårdsgrupper bestående av intresserade medlemmar på respektive gård.

Trädgårdsgruppernas medlemmar skulle utbildas för dessa uppgifter genom att föreningen köper in några föreläsningar el praktiska demonstrationer av en trädgårdsmästare.

Förutom utbildning skulle trädgårdsgrupperna kunna erbjudas ersättning för sitt arbete med en enklare gemensam cateringmiddag kring årets slut.

Jag tror det är att föredra att ha en trädgårdsgrupp för Köpenhamngatan och en för Reykjaviksgatan eftersom en oftare är mest intresserad att lägga tid på att hålla det fint kring sitt eget boende.

De uppgifter som varken hinns med på höst- och vårstäd eller av trädgårdsgrupperna köps in regelbundet av extern trädgårdsmästare el liknande.

Jag tror det här upplägget skulle öka trivseln hos medlemmarna genom mer social samvaro, ökat engagemang för den egna närmiljön och minskade underhållskostnader för föreningen.

Vänliga hälsningar

Jessica

Svar på motion 5

Styrelsens förslag: Stämman bifaller motionen avseende den del som handlar om skötselplan och avslår motionen i övrigt.

Motionen är mycket snarlik motion 2. Av denna anledning är styrelsens motivering i denna del i princip densamma som i motion 2:

Under kommande mandatperiod kommer styrelsen tillsammans med en sakkunnig att ta fram en skötselplan för föreningens utemiljö.

Med sakkunnig menas i detta sammanhang en person med fackmannakunskaper inom trädgårdsskötsel.

Med skötselplan menas i detta sammanhang ett strategiskt dokument som beskriver visionen och målen för föreningens utemiljö och som anger de åtgärder som behöver vidtas för att nå de aktuella målen.

Styrelsen kommer att vidta de nödvändiga åtgärder som behövs för att upprätthålla det löpande underhållet som krävs för utemiljön.

Mot ovan bakgrund finns det följaktligen inte några skäl till att överlåta ansvaret för föreningens utemiljö på enskilda medlemmar.
