



Kallelse till föreningsstämma i Bostadsrättsföreningen Uppsala Entré

Tisdagen den 15 juni 2021

Mot bakgrund av den extraordinära situation som råder till följd av covid-19-pandemin kommer denna föreningsstämma att hållas på ett annat sätt än vanligt. Styrelsen värnar om medlemmarnas hälsa samt arbetet med att begränsa smittspridningen. För att minska risken för smittspridning och med hänsyn till myndigheternas föreskrifter och råd om undvikande av sammankomster genomförs föreningsstämman genom poströstning (förhandsröstning) med stöd av tillfälliga lagregler (Lag (2020:198) om tillfälliga undantag för att underlätta genomförandet av bolags- och föreningsstämmor). Någon föreningsstämma med möjlighet att närvara personligen eller genom ombud kommer tyvärr inte att äga rum; det blir alltså en föreningsstämma utan fysiskt deltagande.

Styrelsen välkomnar alla medlemmar att utnyttja sin rösträtt vid föreningsstämman genom poströstning (förhandsröstning) i den ordning som beskrivs nedan. Medlem är även välkommen att ställa frågor och begära upplysningar från styrelsen, se instruktionerna under rubriken "Medlems rätt att erhålla upplysningar" nedan.

Information om de vid föreningsstämman fattade besluten offentliggörs så snart utfallet av röstningen är slutligt sammanställt, dock senast 6 juli 2021.

Medlemmarna kan i poströstningsformuläret begära att beslut i något eller några av ärendena på den föreslagna dagordningen nedan ska anstå till en s.k. fortsatt föreningsstämma. Sådan fortsatt föreningsstämma ska äga rum om föreningsstämman beslutar om det eller om minst en tiondel av samtliga röstberättigade begär det.

FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR DELTAGANDE

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

Bostadsrättshavare får utöva sin rösträtt genom befullmäktigat ombud, som antingen skall vara medlem i föreningen, äkta make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Ombud skall förete skriftlig, dagtecknad fullmakt. Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en (1) annan röstberättigad.

För att en medlem ska ha rätt att genom poströstning delta vid föreningsstämman ska denne

- dels ha fullgjort sina förpliktelser mot föreningen,
- dels senast den 14 juni 2021 anmält sitt deltagande genom att ha avgett sin poströst (förhandsröst) enligt instruktionerna under rubriken "Poströstning" nedan så att poströsten är styrelsen tillhanda senast den dagen.

POSTRÖSTNING

Medlem får utöva sin rösträtt vid föreningsstämman endast genom att rösta på förhand, s.k. poströstning, enligt Lagen (2020:198) om tillfälliga undantag för att underlätta genomförandet av bolags- och föreningsstämmor.

För poströstning ska ett särskilt formulär användas. Formuläret bifogas denna kallelse samt finns tillgängligt på föreningens hemsida www.brfuppsalaentree.se. Poströstningsformuläret gäller som anmälan.

Det ifyllda formuläret måste vara styrelsen tillhanda senast den 14 juni 2021. Formuläret kan lämnas i föreningens brevlåda på Stationsgatan 36 (samtliga kodtaggar fungerar till entrédörren under perioden 1 – 14 juni 2021) eller skickas med post till Brf Uppsala Entré, Föreningsstämma, Stationsgatan 36, 753 40 Uppsala.

Om medlem poströstar genom ombud ska fullmakt biläggas formuläret och skickas i original till ovan angiven adress.

Medlemmen får inte förse poströsten med särskilda instruktioner, kommentarer eller villkor. Om så sker är rösten (d.v.s. poströstningen i sin helhet) ogiltig.

Ytterligare anvisningar och villkor framgår av förhandsröstningsformuläret.

DAGORDNING:

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av ordförande vid stämman
3. Anmälan av ordförandens val av protokollförare
4. Val av två justeringspersoner
5. Upprättande och godkännande av förteckning över poströstande medlemmar och ombud (röstlängd)
6. Fastställande av dagordningen
7. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning år 2020
9. Föredragning av revisionsberättelsen
10. Beslut om fastställande av
 - a. resultat- och balansräkning för år 2020
 - b. användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust för år 2020
11. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
12. Beslut om fullföljande av förslag till ändring av stadgarna enligt föreningsstämman 2020
13. Beslut om
 - a. antal styrelseledamöter och suppleanter
 - b. antal revisorer och revisorssuppleanter
14. Beslut om arvode till styrelsen
15. Val av styrelseledamöter
16. Val av styrelsesuppleanter
17. Val av revisor och revisorsuppleant
18. Val av valberedning
19. Motioner

20. Frågor
21. Stämmans avslutande

FÖRSLAG TILL BESLUT

I poströstningsformuläret (Anmälan och formulär för poströstning) finns förslag till beslut till dagordningens punkter.

MEDLEMS RÄTT ATT ERHÅLLA UPPLYSNINGAR

En medlem kan lämna synpunkter, kommentarer och frågor på kallelsen med handlingar, genom att skicka en skriftlig begäran till styrelsen. En sådan begäran ska skickas som vanlig post till Brf Uppsala Entré, Stationsgatan 36, 753 40 Uppsala, eller mejlas till styrelsen på brfuppsalaentré@gmail.com, så att begäran är styrelsen tillhanda senast tio dagar före föreningsstämman, d.v.s. senast den 5 juni 2021.

Upplysningarna och svaren på frågorna kommer att skickas till den medlem som begärt det och uppgivit sin adress samt hållas tillgängliga på föreningens hemsida www.brfuppsalaentré.se senast den 10 juni 2021.

ÖVRIGT

Totala antalet röster i föreningen uppgår till 116 röster.

Vi i styrelsen hoppas att du, liksom alla andra medlemmar, deltar i stämman och att vi tillsammans tar ansvar för föreningens ekonomi och boendemiljö.

Uppsala 25 maj 2021

Bostadsrättsföreningen Uppsala Entré

Styrelsen



Årsredovisning
För
Brf Uppsala Entré

769625-6218

Räkenskapsåret

2020

Brf Uppsala Entré
Org.nr 769625-6218

1 (13)

Styrelsen för Brf Uppsala Entré får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-10-23.

Föreningens fastighet, Fålhagen 70:2 i Uppsala kommun, bebyggdes under åren 2013-2016 och är belägen i Uppsala. På fastigheten finns sju bostadshus med totalt 116 lägenheter och åtta lokaler, varav alla lokaler är hyresrätter. Skanska har lämnat en hyresgaranti för lokalerna för en tid om fem år t.o.m. oktober 2021. Total bostadsyta: 9 895 kvm. Total lokalyta: 3 663 kvm. Summa 13 558 kvm.

Under föreningens fastighet finns en garagefastighet som ägs av ett bolag inom Bonnier Fastigheter koncernen.

Föreningen har med anledning av lokalerna mer lån per kvadratmeter än en "normal" bostadsrättsförening, då bostäderna till största del har finansierats med insatser från medlemmar, medan lokalerna endast har finansierats med lån.

Föreningens samtliga lån är räntebundna och för 20 % av lånen omsätts räntan 2021.

Fastigheten har åsatts värdeår 2015 och 2016

Föreningen är befriad från fastighetsavgift för bostäder under 15 år. För lokaldelen beskattas föreningen med 1 % av taxeringsvärdet.

Föreningens taxeringsvärde för både mark och byggnad för respektive kategori är från 2019:

Bostäder	327 000 000	SEK (82 % av taxeringsvärdet)
Lokaler	72 400 000	SEK (18 % av taxeringsvärdet)
Totalt	399 400 000	SEK

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt 2 kap 17§ inkomstskattelagen. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening eftersom föreningens verksamhet till minst 60% består i att tillhandahålla bostäder åt sina medlemmar. Andelen avgörs av fördelningen mellan bruksvärdeshyran för bostäderna och marknadshyran för lokalerna. Dessa hyresvärden utgör i princip även grunden för taxeringsvärdena.

Föreningen är frivilligt skattskyldig för mervärdesskatt för lokalerna i fastigheten.

Föreningen har en underhållsplan antagen av styrelsen under hösten 2018. För att möta kommande underhåll enligt underhållsplanen avsätts årligen 900 000 SEK, vilket också har gjorts detta år.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa via RB Brf försäkring. I försäkringen ingår ett gemensamt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Föreningen deltar i fem gemensamhetsanläggningar tillsammans med grannfastigheter, främst garagefastigheten. Gemensamhetsanläggningarna avser gångvägar mellan och söder om husen, bärande stomkonstruktioner, trapphusentréer med två hissar och tätskikt.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2020-06-16 bestått av:

Ordinarie	Björn Ragnarsson Björn Lennström Lars Arktedius Lars Jerker Lock Linn Irenéus Bengt Börjesson	Ordf.
Suppleanter	Liselotte Ahlford Christoffer Bülow	
Revisorer		
Ordinarie	KPMG, huvudansvarig Alexandra Salomonsson	
Suppleant	KPMG	
Valberedning	Robin Hammoud Lars Madej Katarina Svensson	

Styrelsen har under året haft 15 (föregående år 18) protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit två i förening av ordinarie ledamöter.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår, har utförts av Simpleko AB.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Uppsala Fastighetstjänst AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Garantibesiktningar

Föreningens styrelse har deltagit i ett flertal besiktningar och uppföljningar av åtgärder efter besiktningsanmärkningar. På grund av covid-19 har 5-årsbesiktningarna skjutits fram till år 2021 och garantianspråk från medlemmar och hyresgäster lämnats in i skriftlig form.

Lokalhyresgarantin

Skanska Sverige AB har enligt kostnadskalkylen för föreningen angivit: "Skanska Sverige AB garanterar hyresintäkterna för samtliga lokaler under 5 år från färdigställandet." Skanskas ansvar sträcker sig till 31 oktober 2021. Föreningen har inlett en tvist med Skanska, då föreningen och Skanska inte är överens om lokalhyresgarantin. Föreningen använder fastighetsförsäkringens rättskyddsmoment. Föreningen har inte upptagit några intäkter med anledning av de begärda lokalhyresförlusterna.

Medlemsinformation

Under perioden har 12 (föregående år 16) överlåtelse ägt rum och styrelsen har beviljat tre (föregående år två) andrahandsupplåtelser.

Föreningen hade vid årets början 181 medlemmar och vid årets slut 184 medlemmar.

Årsavgifter

Årsavgifterna hölls oförändrade 2020 och styrelsen har beslutat att hålla årsavgifterna oförändrade för år 2021. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 457 SEK per kvadratmeter.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (1 183 SEK under 2020). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (473 SEK under 2020) vid varje pantsättning.

Vid andrahandsupplåtelse av bostadsrätt debiteras medlemmar en avgift motsvarande 10% av prisbasbeloppet (4 360 SEK under 2020).

Flerårsöversikt	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	14 865	15 078	13 965
Resultat exklusive avskrivningar (tkr)	6 356	5 996	4 853
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 281	921	-222
Soliditet (%)	65	64	64
Kassalikviditet (%)	30	170	153
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	877	407	297
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	2 084	1 207	800
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	457	457	457
Sparande per kvm	497	500	384
Skuldsättning kronor per kvm yta	18 908	19 170	19 423
Investeringsbehov 30 år per kvm	118	118	118

Nyckeltalsdefinitioner finns i not 1.

Avskrivning för löpande räkenskapsår har skett enligt en rak avskrivningsplan på 100 år.

Årsavgifter kommer inte att tas ut för att till fullo täcka avskrivningarna, varför det bokföringsmässiga resultatet sannolikt kommer att bli negativt.

Bostadsrättsföreningar finansierar normalt en stor del av sina tillgångar genom upplåning från finansiella institut. De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas i enlighet med SrfU8 som kortfristig del av ett lån. Ofta är avsikten inte att lånen som förfaller till betalning ska lösas i sin helhet utan att de ersätts med ett nytt lån. Kassalikviditeten har gått ner från 275 % till 30 % eftersom man nu frångår tidigare princip att redovisa endast ett års kommande amorteringar som kortfristig.

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	425 050 000	47 747 355	1 207 002	-243 339	921 016
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			877 000	-877 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				921 016	-921 016
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					1 281 109
Belopp vid årets utgång	425 050 000	47 747 355	2 084 002	-199 323	1 281 109

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-199 323
årets vinst	1 281 109
	1 081 786

disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfond enligt underhållsplan	877 000
i ny räkning överföres	204 786
	1 081 786

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		14 864 895	15 078 139
Övriga rörelseintäkter		82 234	405 291
Summa rörelseintäkter		14 947 129	15 483 430
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-4 650 010	-4 843 949
Förvaltnings och övriga externa kostnader	5	-290 603	-407 934
Personalkostnader	6	-146 107	-156 779
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 074 824	-5 074 824
Summa rörelsekostnader		-10 161 544	-10 483 486
Rörelseresultat		4 785 585	4 999 944
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		345 938	368 438
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 850 414	-4 447 366
Summa finansiella poster		-3 504 476	-4 078 928
Resultat efter finansiella poster		1 281 109	921 016
Resultat före skatt		1 281 109	921 016
Årets resultat		1 281 109	921 016



Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	719 448 059	724 522 883
Summa materiella anläggningstillgångar		719 448 059	724 522 883
Summa anläggningstillgångar		719 448 059	724 522 883
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		1 484 726	135 593
Övriga fordringar	8	0	12 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	205 987	173 462
Summa kortfristiga fordringar		1 690 713	321 055
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		14 992 379	14 480 610
Summa kassa och bank		14 992 379	14 480 610
Summa omsättningstillgångar		16 683 092	14 801 665
SUMMA TILLGÅNGAR		736 131 151	739 324 548

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		425 050 000	425 050 000
Upplåtelseavgifter		47 747 355	47 747 355
Yttre reparationsfond		2 084 002	1 207 002
Summa bundet eget kapital		474 881 357	474 004 357
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-199 323	-243 339
Årets resultat		1 281 109	921 016
Summa fritt eget kapital		1 081 786	677 677
Summa eget kapital		475 963 143	474 682 034
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	204 104 466	255 857 842
Övriga skulder		0	100 000
Summa långfristiga skulder		204 104 466	255 957 842
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	52 253 376	4 053 376
Leverantörsskulder		260 988	315 673
Skatteskulder		60 337	77 857
Övriga skulder	12	688 060	793 684
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	2 800 781	3 444 082
Summa kortfristiga skulder		56 063 542	8 684 672
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		736 131 151	739 324 548



Kassaflödesanalys	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		4 785 585	4 999 944
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		5 074 824	5 074 824
Erhållen ränta		345 938	368 438
Erlagd ränta		-3 976 001	-4 458 047
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		6 230 346	5 985 159
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-1 381 658	-80 163
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-695 542	-7 141
Kassaflöde från den löpande verksamheten		4 153 146	5 897 855
Finansieringsverksamheten			
Förändring depositioner/ övriga långfristiga skulder		-100 000	0
Amortering av fastighetslån		-3 553 376	-3 428 376
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-3 653 376	-3 428 376
Årets kassaflöde		499 770	2 469 479
Likvida medel vid årets början		14 492 610	12 023 131
Likvida medel vid årets slut	14	14 992 379	14 492 610



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Avskrivningar för löpande räkenskapsår kommer att ske enligt en rak avskrivningsplan på 100 år.

Årsavgifterna kommer inte att tas ut för att till fullo täcka avskrivningarna, varför det bokföringsmässiga resultatet sannolikt kommer att bli negativt.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Resultat exklusive avskrivningar, tkr

Årets resultat med återläggande av avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Årsavgifter bostäder/kvm

Årsavgifter för bostadsrättslägenheter delat med kvadratmeterlägenhetsyta

Sparande per kvm

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört underhåll dividerat per kvadratmeter för bostads- och lokalyta

Skuldsättning per kvm yta

Skulder till kreditinstitut dividerat per kvadratmeter för bostads- och lokalyta

Investeringsbehov 30 år per kvm

Underhållsplanen beräknade behov av underhåll under 30 år dividerat med 30 samt dividerat per kvadratmeter för bostads- och lokalyta

Not 2 Rörelseintäkter

	2020	2019
Årsavgifter	5 557 740	5 557 738
Bredband, tv och IP-telefoni	263 088	263 088
Vatten	364 731	299 731
El	465 387	522 153
Hysesintäkter lokaler	6 665 685	7 035 768
Fastighetsskatt	667 604	705 359
Övriga intäkter	948 869	1 099 593
Erhållna bidrag	14 025	0
	14 947 129	15 483 430

Not 3 Underhållskostnader

	2020	2019
Löpande reparationer och underhåll av hissar	33 138	61 490
Löpande reparationer och underhåll	360 226	343 996
Planerat underhåll	0	376 937
	393 364	782 423

Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetskötsel	326 141	238 199
Städning	113 171	98 610
Besiktning hiss	10 047	8 085
Serviceavtal	231 416	104 858
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	132 922	0
El	663 259	863 948
Uppvärmning	1 095 080	1 139 058
Vatten/avlopp	263 279	231 118
Fjärrkyla	58 421	58 677
Sophämtning	224 169	204 374
Fastighetsförsäkringar	114 757	113 865
Reparation skada	2 112	7 748
Internet	297 873	268 986
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	724 000	724 000
	4 256 647	4 061 526

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Revisionsarvoden	23 165	12 080
Arvode ekonomisk förvaltning/grundavtal	92 436	146 827
Extradebiteringar ekonomisk förvaltning	17 621	4 196
Övriga förvaltningskostnader	11 148	37 147
Konstaterade förluster på hyres- o avgiftsfördring	31 334	59 146
Överlåtelsekostnad	30 932	25 808
Förbrukningsinventarier (<3 år)	16 344	15 962
Bankkostnader	3 546	3 589
Övriga externa tjänster	64 077	103 179
	290 603	407 934

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvoden	122 006	128 555
Lagstadgade sociala avgifter	24 101	28 224
	146 107	156 779

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	507 482 355	507 482 355
Ingående anskaffningsvärde mark	232 265 000	232 265 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	739 747 355	739 747 355
Ingående avskrivningar	-15 224 472	-10 149 648
Årets avskrivningar	-5 074 824	-5 074 824
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 299 296	-15 224 472
Utgående redovisat värde	719 448 059	724 522 883
Taxeringsvärden byggnader	263 800 000	263 800 000
Taxeringsvärden mark	135 600 000	135 600 000
	399 400 000	399 400 000

Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkningskonto Simpleko AB	0	12 000
	0	12 000

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	205 987	173 462
	205 987	173 462

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	1,09	2025-01-30	19 063 969	19 363 969
Stadshypotek	1,74	2023-03-01	18 927 190	19 121 314
Stadshypotek	1,04	2025-04-30	19 312 500	19 412 500
Stadshypotek	0,81	2024-09-01	15 550 000	15 850 000
Stadshypotek	1,22	2023-09-01	15 566 683	15 725 935
Stadshypotek	1,26	2030-09-01	9 300 000	11 300 000
Stadshypotek	1,423	2026-06-08	7 750 000	8 250 000
Stadshypotek	1,80	2023-10-30	34 225 000	34 225 000
Stadshypotek	1,30	2021-10-30	50 000 000	50 000 000
Stadshypotek	0,96	2024-07-30	26 662 500	26 662 500
Stadshypotek	1,60	2022-10-30	40 000 000	40 000 000
			256 357 842	259 911 218
Kortfristig del av långfristig skuld			-52 253 376	-4 053 376

Genomsnittlig räntesats på lånen är 1,343 %.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 245 090 962 kronor.

Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	267 075 000	267 075 000
	267 075 000	267 075 000

Not 12 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Mervärdesskatt	396 683	501 511
Övriga skulder	291 377	292 173
	688 060	793 684

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden	141 900	139 500
Upplupna sociala avgifter	43 000	43 000
Upplupna räntekostnader	365 494	491 082
Förskottsbetalda hyror och avgifter	1 903 360	2 785 236
Avgår förskottsbetald moms	0	-350 247
Upplupna vatten avgifter	0	5 883
Upplupna uppvärmningskostnader	141 609	145 218
Upplupna elavgifter	88 245	89 059
Beräknat arvode för revision	19 000	15 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	98 173	80 350
	2 800 781	3 444 081

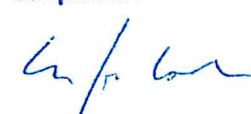
Not 14 Likvida medel

	2020-12-31	2019-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	14 992 379	14 480 610
Avräkningskonto Simpleko AB (övriga fordringar)	0	12 000
	14 992 379	14 492 610

Uppsala 8 mars 2021



Björn Ragnarsson
Ordförande



Lars Jerker Lock



Linn Irenéus



Lars Arktedius



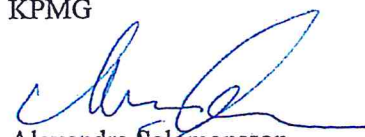
Björn Lennström



Bengt Börjesson

Vår revisionsberättelse har lämnats.

KPMG



Alexandra Salomonsson
Auktoriserad revisor

19 maj 2021



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Uppsala Entré, org. nr 769625-6218

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Uppsala Entré för år 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, 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.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Uppsala Entré för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden



Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlopande 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna den

19 maj 2021

KPMG AB

Alexandra Salomonsson

Auktoriserad revisor

Beslut om fullföljande av ändring av stadgarna

Nuvarande lydelse	Föreslagen ny lydelse
§ 7 (sjätte stycket) <i>Om inte årsavgiften betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker.</i>	§ 7 (sjätte stycket) <i>Om inte årsavgift eller annan avgift betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt även påminnelseavgift och inkassoavgift enligt lag om ersättning för inkassokostnader m m.</i>
§ 9 (första stycket) Styrelsen består av minst tre och högst nio ledamöter med ingen eller högst fyra suppleanter, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie stämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.	§ 9 (första stycket) Styrelsen består av minst tre och högst nio ledamöter med ingen eller högst fyra suppleanter. Föreningsstämman beslutar om antalet ledamöter och suppleanter och väljer ledamöter och eventuella suppleanter. Mandattiden är ett eller två år. Omval kan förekomma. Vid val av alla styrelseledamöter eller minst tre ledamöter, ska mandattiden anpassas så att den för minst hälften av styrelsens ledamöter är ett år.
§ 9 (andra och tredje stycket) <i>Med undantag för första styckets regel om att samtliga väljs av föreningen, gäller att under tiden intill den föreningsstämma som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens hus genomförts utses en ledamot och en suppleant av Skanska Sverige AB och väljs övriga ledamöter och suppleanter av föreningen på föreningsstämma. Ledamot och suppleant utsedda av Skanska Sverige AB behöver inte vara medlem i föreningen.</i> <i>Slutfinansiering har skett när samtliga i den ekonomiska planen förutsedda fastighetslån utbetalats.</i>	§ 9 (andra och tredje stycket) Utgår då slutfinansiering skett.
§ 31 (första stycket) <i>Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse, får bostadsrättshavaren ändå upplåta hela sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd skall lämnas, om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet ska begränsas till viss tid.</i>	§ 31 (första stycket) Utgår då samma text finns i § 30, andra stycket.

Valberedningens förslag till årsstämman för Brf Uppsala Entré 2021

Styrelse

Valberedningens uppfattning är att arbetet i föreningens styrelse fungerat väl under föregående verksamhetsår. Därför föreslår valberedningen att de styrelseledamöter som ställer upp för omval även väljs till kommande styrelse samt att nuvarande ordning med 6 ledamöter och 2 suppleanter behålls för kommande verksamhetsår. Valberedningen föreslår även att Lislotte Ahlford (suppleant under föregående verksamhetsår) väljs till ledamot. Utöver detta föreslår valberedningen att:

Catrin Ditz väljs till ledamot i styrelsen. Catrin har under många år varit CIO i olika sammanhang och här därigenom lång erfarenhet av bland annat kontakter med myndigheter och organisationer. Catrin kan även bidra med kunskap om ledning av större projekt inklusive framtagande av en långsiktig vision för vår förening.

Petra Jester väljs till suppleant i styrelsen. Petra är juridikstuderande och kan därmed bland annat bidra med juridiska insikter, vilket är en kompetens som är värdefull för en bostadsrättsförening.

Katarina Svensson väljs till suppleant i styrelsen. Katarina har lång erfarenhet inom försäljning av IT och Telecom samt såväl erfarenhet som VD som av styrelsearbete i IT-bolag. Erfarenheten inom IT och Telecom, förhandling och avtal är något som är till stor nytta för en bostadsrättsförenings styrelse.

Förslag till beslut av stämman

- Valberedningen föreslår stämman att då dagordningen fastställs besluta att flytta punkten om stadgeändring så stadgeändringen behandlas före val av styrelseledamöter och suppleanter.

Motivering: Förslaget till stadgeändringen innehåller bland annat att styrelsens ledamöter ska väljas omlott på två år istället för på ett år, vilket är fallet i nuläget. Suppleanter kommer även fortsättningsvis väljas för ett år. Detta är andra gången denna stadgeändring är uppe för beslut på årsstämman vilket innebär att om stämman beslutar att godkänna stadgeändringen så kommer denna ändring att träda i kraft direkt. I och med att det då blir en övergång till den nya lydelsen av stadgarna lägger valberedningen även fram förslag på vilka ledamöter som ska väljas på ett respektive två år för att vi framöver ska kunna välja hälften av styrelseledamöterna vartannat år. Om stadgeändringen inte godkänns eller beslutas efter val av styrelseledamöter väljs alltså alla ledamöter före en period om ett år. För att en eventuell ny ordning för val av styrelseledamöter ska kunna tillämpas vid denna stämma föreslår därför valberedningen att beslutet om stadgeändring formellt tas innan val av ny styrelse.

- Valberedningen föreslår stämman att besluta att styrelsen under kommande verksamhetsår ska bestå av 6 ledamöter och 2 suppleanter, vilket även var antalet ledamöter och suppleanter under föregående verksamhetsår.

Valberedningens förslag till styrelse

Valberedningen föreslår följande personer till föreningens styrelse för kommande verksamhetsår:

Ledamöter

Liselotte Ahlford (suppleant
föregående år, 1 år)

Lars Arktedius (omval, 1 år)

Catrin Ditz (nyval, 2 år)

Linn Ireneus (omval, 2 år)

Björn Lennström (omval, 2 år)

Björn Ragnarsson (omval, 1 år)

Suppleanter

Petra Jester (nyval)

Katarina Svensson (nyval)

Utöver dessa personer har Lars Madej nominerats till styrelsen, men Lars har tackat nej till nomineringen. Från nuvarande styrelse har Christoffer Bülow och Lars Jerker Lock meddelat att de ej ställer upp för omval.

Valberedning

Valberedningen har under det gångna verksamhetsåret bestått av Lars Madej och Robin Hammoud, med Lars Madej som sammankallande för valberedningen. Robin har av sagt sig en fortsättning på detta uppdrag. Lars nomineras till valberedningen även kommande år.

Som nya i valberedningen förslås Lars Jerker Lock. Lars Jerker har varit styrelseledamot sedan vi tog över denna förening från Skanska och besitter därmed mycket god kunskap om vad styrelsearbetet i denna förening innebär, vilket är värdefullt för en valberedning.

Valberedningens förslag till valberedning

Valberedningen föreslår följande personer till föreningens valberedning för kommande verksamhetsår:

Lars Madej (omval)

Lars Jerker Lock (nyval)

Valberedningens förslag till revisorer

Föreningen anlitar KPMG för revisionen. Valberedningen föreslår att stämman från KPMG väljer:

Alexandra Salomonsson som revisor

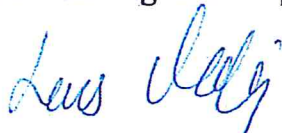
Stina Pettersson som revisorssuppleant

Förslag till styrelsearvode

Det är valberedningens uppfattning att styrelsearbetets omfattning under kommande mandatperiod kommer vara liknande nuvarande omfattning. Därmed föreslår valberedningen att arvodet är oförändrat, det vill säga tre prisbasbelopp exklusive sociala avgifter.

Uppsala den 14 maj 2021

Valberedningen Brf Uppsala Entré, genom



Lars Madej, sammankallande för valberedningen

Motioner och frågor till föreningsstämman 2021

Motion 1 – Byte av förvaltare

"Jag hemställer att stämman ska instruera styrelsen att påbörja och utan dröjsmål genomföra en upphandling av ny ekonomisk förvaltare samt att i anslutning därtill säga upp avtalet med Simpleko till upphörande. Jag bedömer att Simpleko i den löpande förvaltningen saknar tillräcklig kompetens och att de agerar på egen hand och påverkar styrelsens agerande på ett sådant sätt som inte är till gagn för föreningen eller medlemmarna. Simpleko vill inte följa instruktioner eller avtal utan vill hellre styra Föreningen enligt sina egna rutiner till gagn för sina allmänna intressen.

Några kortfattade exempel:

Simpleko har tidigare påstått att de hade föreningens kontanta medel på ett klientmedelskonto, trots att medel var sammanblandade.

Simpleko har inte korrekt enligt hyresavtal fakturerat vissa hyresgästers förbrukning av bl a el.

Simpleko har inte korrekt redovisat och hanterat föreningens fordringar mot Skanska p g a Skanskas lokalhyresgaranti utan agerat enligt instruktioner eller synpunkter från Skanska.

Simpleko har motsatt sig och motarbetat föreningens tidigare försök att korrekt redovisa moms med anledning av individuellt uppmätt förbrukning av el och varmvatten, i strid mot Skatteverkets skriftliga redovisade uppfattning att detta ska ske retroaktivt från februari 2018.

Simpleko har vid avisering så sent som är februari 2021 och i utkast till årsredovisning för 2019 påstått att föreningen har rätt att debitera påminnelseavgift vid försenad betalning, trots att laglig grund ännu saknas för detta.

Simpleko har utan föregående samråd med föreningen ändrat principerna för avisering av månadsavgifter från var tredje månad till månadsvis. Jfr Nyhetsbrev nr 22 där Simplekos uppgivna skäl för ändringen av styrelsen återges i efterhand.

Medlemsförteckningen fördes av Simpleko under en tid fram till våren 2020 inte enligt bostadsrättslagens krav på förteckningens innehåll."

Anders Hedman & Lena Hedman, Stationsgatan 30, lgh 1601

Svar på motion 1

Det är styrelsens uppgift att upphandla den ekonomiska förvaltningen och se till att administrativa tjänster och övriga uppgifter blir utförda enligt avtal. Det faller således inom styrelsens kompetensområde att lösa de problem och reda ut de missförstånd som kan uppstå i den löpande ekonomiska förvaltningen. Förvaltaren, Simpleko AB, är väl förtrogen med vår förening, och samarbetet är gott. Som påpekats av motionären har en del frågor och tveksamheter väckts genom åren, men de har styrelsen kunnat reda ut i samförstånd med förvaltaren.

Alla upphandlade tjänster och uppdrag utvärderas av styrelsen i det dagliga arbetet och överväganden inför kontraktsförlängningar bygger alltid på en noggrann, sammanfattande bedömning.

Styrelsen föreslår att stämman avslår motionen

Motion 2 – GDPR och taggsystemet

"Jag hemställer att styrelsen ska instrueras att dels genast radera och låta radera alla personuppgifter som insamlats inom taggsystemet (som nu har varit i drift i ungefär 18 månader) och som är äldre än 14 dagar, dels utan dröjsmål uppdatera, offentliggöra och därefter följa en reviderad personuppgiftspolicy som i fråga om taggsystemet ska ha ett innehåll som i allt väsentligt följer föreningen Fastighetsägarnas Vägledning vid uthyrning och förvaltning av bostäder, avsnitt 5, Behandling av personuppgifter vid användning av elektroniska nyckelsystem. Denna vägledning finns sökbar på Internet

och innehåller att data från portar och hissar i normalfall ska sparas längst 14 dagar. Se även min tidigare fråga nr 7 inför stämman i juni 2020 som av styrelsen besvarades med att styrelsen skulle arbeta med frågan under andra halvåret 2020 och därvid begränsa tiden till 30 dagar. Någon uppdaterad policy har dock ännu inte redovisats."

Anders Hedman & Lena Hedman, Stationsgatan 30, lgh 1601

Svar på motion 2

Taggsystemet registrerar inga individuella "personuppgifter" då varje tagg enbart benämns med det femsiffriga lägenhetsnumret inkl. ett löpnummer. Varje lägenhet har minst tre taggar. Lägenhetsinnehavaren får själv bestämma och dela ut taggarna till de personer som ska ha access till trapphuset och hissen. Sålunda kan föreningen inte identifiera vilken person som passerat in i trapphuset eller använt hissen. Den som har använt en tagg kan alltså vara allt från lägenhetsinnehavaren själv, dess make/maka/sambo/barn eller annan part, t ex en städfirma.

Alla taggtransaktioner loggas i taggläsaren. T ex loggas taggen när den öppnar en entrédörr till trapphuset eller används i hissen. Taggläsaren har en begränsad kapacitet i hur många taggtransaktioner som kan loggas. När kapacitetstaket uppnås raderas den äldsta taggtransaktionen automatiskt. Hur lång tid det tar att uppnå kapacitetstaket beror sålunda på hur ofta taggarna används för inpasseringen och hissanvändande. Alla loggar som lagrats i taggläsaren kan manuellt hämtas hem och lagras i en loggfil i det lokala inpasseringssystemet. Normalt hämtas alla taggläsares loggar hem enbart när föreningen ska göra en ny tagg, spärra en tagg, ge en tagg behörighet eller då en taggläsare repareras. Den loggfil som då upprättas sparas som en backup i händelse av att inpasseringssystemet skulle haverera. Endast en styrelsemedlem har rätt och möjlighet att hantera inpasseringssystemet inkl. taggadministrationen.

I samband med kvitteringen av taggar lämnade varje medlem samtycke till att föreningen lagrar, sparar och bearbetar de av medlemmen lämnade personuppgifter.

Styrelsen har, och har haft, flera kontakter med leverantören till vårt inpasseringssystem samt Integritetsskyddsmyndigheten om hur lagring och GDPR bäst ska hanteras. Sålunda arbetar styrelsen redan med frågan.

Styrelsen föreslår att stämman bifaller motionen.

Motion 3 – Reparationer

"Bakgrund. Föreningen och mer än en lokalhyresgäst har haft problem med läckage utifrån samt med dålig funktion av systemen för värme, ventilation och kyla. Föreningen genom styrelsen har ännu inte lyckats få Skanska att på ett bestående sätt åtgärda dessa fel och brister. Särskilt mot bakgrund av den allt hårdare konkurrensen på marknaden för uthyrning av lokaler i Föreningens närområde (Juvelen, Stationsgallerian och MagasinX) så är det nödvändigt att Föreningens lokaler är fullt ut konkurrenskraftiga. Jag hemställer därför att stämman ska instruera styrelsen att projektera samt därefter låta genomföra erforderliga reparationer och ombyggnader av berörda byggnadsdelar och lokaler med avseende på tätskikt samt av systemen för värme, ventilation och kyla samt, om behov finns, även glasfasaderna. Den sannolika kostnaden är mycket svår att bedöma före projektering, men kan i vart fall preliminärt tänkas motsvara minst en årshyra för berörd lokal (eller berörda lokaler)."

Anders Hedman & Lena Hedman, Stationsgatan 30, lgh 1601

Svar på motion 3

Styrelsen har under året arbetat mycket med inomhusklimatet i hyreslokalerna och har i samarbete med föreningens ventilationskonsult, Caverion Sverige AB, löst många av funktionsnedsättningarna. Arbetet pågår fortlöpande i de ordinarie kontroll- och serviceprogrammen. Huvudsakligen rör det sig om justering av ventilationsaggregat och rätt inställning av radiatorvärmerna samt viss ombyggnad i en hyreslokal. Vattenläckage har, trots åtgärder från Skanska, bestått i ett par lokaler. Under våren 2021 har förnyade tätningsåtgärder utförts av Skanska, vilket innebär en del arbeten utomhus mot Stationsgatan framför hus 5 – 7 (Stationsgatan 34 – 38). Arbetet/åtgärder pågår således fortlöpande med inomhusmiljön i föreningens lokaler.

Styrelsen föreslår att stämman avslår motionen.

Motion 4 – Plan B för vakanta lokaler

”Jag hemställer att stämman ska instruera styrelsen att överväga och planera för alternativ användning av långvarigt vakanta och potentiellt vakanta lokaler (en plan B) så att föreningen eller i andra hand medlemmarna kan få nytta eller glädje av sådana annars vakanta lokaler. Spontant kan delning eller sammanläggning av lokaler fordras, eller ombyggnad för användning (upplåtelse) till bostäder eller kanske ombyggnad till efterfrågade cykelrum, för parkering eller till tränings- eller hobbylokaler eller kanske för förvaring.”

Anders Hedman & Lena Hedman, Stationsgatan 30, lgh 1601

Svar på motion 4

För närvarande är två lokaler outhyrda. Sedan Corona-pandemin tog fart under våren 2020 har företagets framtidsutsikter varit högst osäkra varför lokalbyte varit en lågprioriterad fråga enligt styrelsens och mäklarens uppfattning. Styrelsens mäklare har dock nyligen visat lokalerna för presumtiva hyresgäster. Ett alternativt nyttjande av lokalerna till t ex ”cykelrum, för parkering eller tränings- eller hobbylokaler” anser styrelsen inte är ekonomiskt försvarbart f n.

Styrelsen föreslår att stämman avslår motionen.

Motion 5 – Piskställningar

”För att kunna vädra och slå av mattor, kuddar, filtar och andra textilier saknar jag en så kallad piskställning i föreningen. Det är ju självklart inte tillåtet att skaka sin matta från balkongen och ganska krångligt att slå av den med hjälp av staketet.

Mitt förslag är att piskställningar, förslagsvis 3, införskaffas. De går att placera så att alla medlemmar kan nå dem och de kan stå vid husytterväggar som ansluter till trappuppgångar så att de inte stör några balkonger eller lägenheter.

En snabb koll på nätet visar att en piskställning kostar lite drygt 6 000 kr.”

Inge Karlsson, Stationsgatan 24, lgh 1304

Svar på motion 5

Styrelsen kan se motionärens fördelar med en piskställning men också nackdelar. Det kan vara svårt att finna lämpliga lägen för placering där hänsyn måste tas till både estetiska aspekter på vår utemiljö och de miljömässiga aspekterna för att förhindra damm och partiklar att tränga in i lågt placerade balkonger särskilt om balkongfönstren är öppna.

Styrelsen föreslår att stämman beslutar om motionen ska bifallas eller avslås

Motion 6 – Avgränsning mot Frodeparken

”Under den senaste tiden har det rapporterats till styrelsen, att grupper av unga män som från parken obehindrat tar sig in på vår tomt söker sig till någon undanskydd plats bland fastighetens huskroppar för att ägna sig åt narkotikaförsäljning och annan ljusskygg verksamhet. Medlemmar i föreningen har utsatts för verbala attacker och känt sig hotade av dessa grupper. Denna negativa utveckling måste stoppas. Vi måste alla göra vad vi kan för att skapa säkerhet och bidra till en trygg boendemiljö.

Förnyade kontakter med kommunen i ärendet har resulterat i positiva besked och man har visat större förståelse för att säkerheten och tryggheten måste gå före estetiska hänsyn och skönhetsupplevelsen (enl. idéerna i den ursprungliga planeringen): en avgränsning mot gång- och cykelbanan är tillåten. Staket/stängsel får inte uppföras exakt på tomtgränsen, men väl någon halvmeter upp på tomten. Häck får anläggas på tomtgränsen.

Styrelsen föreslår, att stämman ger styrelsen i uppdrag att gå vidare med projektet att låta uppföra Gunnebo flätverksstängsel (höjd ca. 1200 mm) av den typ – dock utan överliggare – som avgränsar förskolans gård och lekplats på vår södra grannfastighet. Se bifogade bild.”



Styrelsen

Svar på motion 6

Styrelsen föreslår att stämman beslutar om motionen ska bifallas eller avslås

Fråga 1 - Hyresstöd

”Hur stort formellt och informellt hyresstöd har Föreningen lämnat till hyresgäster för 2020 och 2021? Hur stort stöd (kompensation) har föreningen i sin tur ansökt om och respektive erhållit från Länsstyrelsen? Hur bedömer styrelsen situationen för innevarande år 2021? Beslut och åtgärder kan vara lämpliga och kommersiellt motiverade, men medlemmarna har rätt att erhålla den efterfrågade informationen.”

Anders och Lena Hedman, Stationsgatan 30, lgh 1601

Svar på Fråga 1

Med anledning av pandemisituationen och möjligheten för lokalhyresgäster till statligt hyresstöd har föreningen under 2020 ansökt om hyresstöd för en av föreningens hyresgäster. Hyran reducerades med 50 % under tre månader (april - juni) 2020. Föreningen har efter ansökan av staten erhållit den statliga stöddelen av hyresreduktionen på 14 025 SEK, d.v.s. 50 % av den reducerade hyreskostnaden.

Under 2021 har frågan inte varit aktuell.

Fråga 2 – Uthyrning

"Hur bedömer styrelsen möjligheterna att hyra ut de vakanta lokalerna (jfr motionerna nr M4)? Vilka åtgärder pågår för att hitta nya hyresgäster? Har Föreningen år 2020 eller därefter använt annan rådgivare än Mäklarhuset som stöd vid försök att hyra ut vakanta lokaler? Kan styrelsen bekräfta att Mäklarhuset inte längre har ensamrätt eller generell rätt till provision vid uthyrning av vakanta lokaler? Jfr att de två senaste privata hyresgäster som, såvitt jag vet, har förmedlats av Mäklarhuset, Boost och Art's Ink; aldrig betalade någon hyra och i stället gick i konkurs."

Anders och Lena Hedman, Stationsgatan 30, lgh 1601

Svar på Fråga 2

Frågan besvaras delvis av styrelsens svar på motion 4 ovan. Föreningen anlitar den största och dominerande mäklaren i Uppsala, Mäklarhuset Kommersiella, som aktivt jobbar med att finna nya lokalhyresgäster. Mäklaruppdraget ger mäklaren ensamrätt och ersätts med provision först då bindande hyresavtal undertecknats av ny hyresgäst.

Fråga 3 – Kostnader för elförbrukning m m

"Jag efterfrågar en redovisning från styrelsen av hur lägenheternas elkostnader beräknas och är uppbyggda. I de senaste avierna med förbrukningstal per april 2021 för perioden nov 2020 – jan 2021 anges ett pris ex moms om 1,18 kr /kWh. Detta är bra information, för tidigare har priset endast kunnat räknas ut av intresserade medlemmar. Enligt fakta i de senaste avierna har priserna för oss varit 0,97 kr, 0,82 kr, 0,96 kr och 1,35 kr/kWh. Innefattar priset endast rörliga direkt förbrukningsberoende kostnader i form av elavgift och elhandelsavgift (och anslutande rörliga skatter och avgifter) eller innefattas någon andel av fasta avgifter och hur har de i så fall fördelats? I vad mån varierar priset beroende av årstid och tid på dygnet, p g a marknadspris på el respektive avtalad nättariff? Hur stora var föreningens resterande el- och elnätskostnader (netto) 2020 när medlemmars och hyresgästers kostnader dragits av? I fråga om varmvatten undrar jag om medlemmarnas kostnader innefattar endast rörliga direkta förbrukningskostnader eller om de innefattar någon andel av en fast avgift och hur har en sådan andel i så fall beräknas."

Anders och Lena Hedman, Stationsgatan 30, lgh 1601

Svar på Fråga 3

Kostnaden för elförbrukningen är uträknad per kWh inklusive den fasta avgiften. Kostnaden debiteras efter förbrukning.

Föreningen har ett rörligt elpris vilket innebär att elpriset, som är kopplat till elbörsen Nord Pool Spot, kommer att följa svängningarna på elmarknaden. Man kan själv följa prisutvecklingen på [vattenfall.se/timspotpris](https://www.vattenfall.se/timspotpris). Vår elanvändning mäts timme för timme under aktuell månad.

Total elkostnad för 2020 är 663 259 SEK. Medlemmarna har betalat 465 387 SEK. Lokalhyresgästerna har egna avtal. Föreningen betalar el för de outhyrda lokalerna.

Varmvattenkostnaden beräknas enligt formeln kallvattenpriset/m³ + fjärrvärmepriset per MWh/1000 x 60,3.

Fråga 4 – Datum för garantibesiktningar och -åtgärder

"Fem år efter de första inflyttningarna på Stationsgatan 28 – 38, det vill säga under 2020, skulle 5-årsbesiktningar av alla lägenheter ha genomförts. Dessa 5-årsbesiktningar har ännu inte genomförts. Besiktningarna och påföljande reparationer sköts på framtiden på grund av Covid-19.

Nu har det blivit dags att datum bestäms.

Min fråga till styrelsen gäller när datum för de fördröjda besiktningarna och reparationsåtgärderna kan sättas och att detta prioriteras och genomförs så snart det är möjligt under smittsäkra omständigheter."

Magnus Strähle, Stationsgatan 30, lgh 1302

Svar på Fråga 4

5-årsbesiktningarna av hus 5-6-7 (Stationsgatan 34 - 38) skulle ha ägt rum våren 2020. Detta kunde inte göras p.g.a. den då stora smittspridningssituationen i samhället. Detsamma gällde hus 3 och 4 (Stationsgatan 28 – 30) senare under 2020. Detta togs upp med Skanska som tillstyrkte att besiktningarna kunde göras vid ett senare tillfälle liksom eventuella åtgärder/reparationer. Detta förutsatte dock att samtliga bostadsrätter och lokaler fick anmäla de brister och fel som noterats vid tiden för 5-årsgarantins utgång. De fel som då anmäldes har distribuerats till Skanska och besiktningsmannen.

I oktober 2021 går 5-årsgarantin ut för hus 1 och 2 (Stationsgatan 22 – 24).

Smittsituationen efter sommaren är sannolikt låg eller betydligt lägre än i nutid. Boende i Uppsala kommer att ha erbjudits vaccin (första dosen) sannolikt i slutet av juli eller början av augusti. Under dessa förutsättningar har styrelsen kontaktat besiktningsmannen och planen är nu att besiktning av samtliga lägenheter och lokaler i föreningen planeras kunna genomföras med god smittsäkerhet efter sommaren och före början av oktober månad. Så snart tidsplanen för besiktning är klar kommer medlemmar och lokalhyresgäster att meddelas.

Reparationer av de garantifel som anmälts under garantitiden kommer Skanska och dess underleverantörer åtgärda så snart de anser att risken för covid-19-smitta är tillräckligt låg eller andelen vaccinerade är tillräckligt stor. Föreningen har ingen möjlighet att tvinga vare sig Skanska eller dess underleverantörer till att agera på annat sätt än vad de själva anser vara tryggt med anledning av pandemin och vaccineringsstatusen.