

Installation av soleanläggningen kan påbörjas ca en månad efter att vi gör beställning.

Föreningsstämma 2019

Under våren håller Brf Staren 1 även sin ordinarie årsstämma och datumet är satt till **måndag 6 maj**. Mer detaljerad information om tid, plats och dagordning kommer senare. Har du ett förslag på hur vår förening kan bli bättre är det dock dags att börja tänka till redan nu. Sista datum att inkomma med motioner till årsstämman är **25 mars**. Nedan hittar du mer information om vad en motion är och lite praktiska tips hur man går till väga.

Hur skriver jag en motion?

En motion ska vara skriftlig och inlämnad till styrelsen före det datum som angetts. Den ska ställas till styrelsen, dateras och undertecknas av dig. Den bör vara kortfattad. Få saker vinner på att beskrivas mer än vad som ryms på ett A4-papper. Gör en beskrivning av problem du vill ta upp och formulera också ett konkret förslag på en lösning. Ett förslag som stämman kan ta ställning till, som de kan rösta ja eller nej till.

Innan det är dags för beslut i ”din” fråga får du yttra dig och

övertyga deltagarna om att ditt förslag är bra. Sedan röstar årsstämman ”ja” eller ”nej” till ditt förslag. Om stämman röstar ”ja” ska styrelsen verkställa ditt förslag. Ibland ställs ett motförslag upp och årsstämman får då välja vilket av förslagen som skall antas. Så här kan en motion se ut:

Till Styrelsen i Brf Staren 1

Motion till Årstämma i Brf Staren 1 den 24/4 2017.

Inlämnad av Bo Husman lgh 3210

Skapa identitet och områdestillhörighet då fastigheterna är spridda över stora yta.

När nu föreningen har köpt fastigheterna finns behov av att visa vilka fastigheter som ingår i föreningen. Detta kan göras genom att skyltar sätts upp på lämpliga fasader i området.

Jag vill med denna motion att stämman beslutar om uppsättning av skyltar med föreningens namn på lämpliga ställen.

Vällingby 2017-01-15

Bo Husman

BRF STAREN 1

BOENDEINFORMATION – FEBRUARI 2019

Årets första boendeinformation är extra innehållsrik. Men så har föreningen också nya spännande projekt att berätta om.

Hur möter vi ökade energikostnader?

Brf Staren 1:s styrelse har stort fokus på att hålla de kostnader vi har möjlighet att påverka så låga det går. Därför tittar vi kontinuerligt på möjligheter som kan hjälpa föreningen. En ambition är att vara mindre beroende av tjänster där utomstående faktorer påverkar prisbildningen. Energi är en stor kostnadspost och att minska den med så lite som en procent ger en god besparing. För närvarande tittar styrelsen på sådana områden som elproduktion och värmeåtervinning. Om dessa projekt är genomförbara vet vi ännu inte fullt ut, men vi har kommit en bra bit på väg när det gäller elproduktion med solex.

Bakgrund

Som många läst, sett och hört i media och själva märkt, så ökar elpriserna snabbt. Den torra sommaren har medfört närapå en fördubbling av priset av elpriset. För tre år sedan köpte vi el för 29,55 öre/KWh. Idag kostar en kWh mellan 51 och 65 öre/KWh beroende på elavtal. Förutom själva elpriset så har nätavgifterna höjts kraftigt, liksom att elskatten höjdes vid årsskiftet. Eftersom det är moms på allt, inklusive elskatten, så blir höjningarna ännu större i verkligheten.

Föreningens elförbrukning är hög, ca 562 000 kWh/år. Det är ca 1,5 gånger mer än samtliga lägenheters totala hushållsel under ett år. Är föreningens elförbrukning onormalt hög? Nej, det är den inte med tanke på hur mycket energi för uppvärmning vi producerar genom att driva vår

bergvärmeanläggning med ca 525 000 KWh av de 562 000 KWh (mellanskillnaden är fastighetshel till belysning, fläktar m.m.). Idag köper föreningen sin el från Fortum. Genom upphandling jämför vi priserna från flera elproducenter. Skillnaden i pris är dock marginell, det rör sig om ca 0,5 - 1,5 öre/KWh mellan olika producenter. Nätavgift, elskatt och moms kan vi inte påverka när vi köper el från en elproducent.

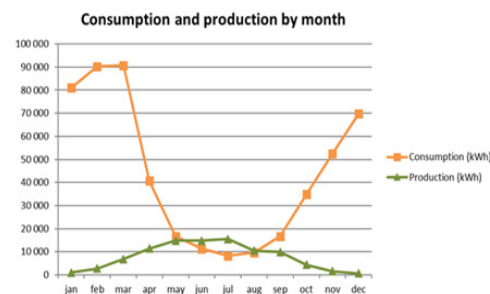
Solel som komplement till Fortum

Genom att producera egen el kan vi påverka kostnaden mer. För egenproducerad el behöver vi inte betala nätavgifter, elskatt eller moms. Producenter för mycket el så kan vi också sälja den tillbaka till den elleverantör vi har vid tillfället.

Var kan vi installera en soleanläggning? Föreningens hus är fördelade på fyra fastigheter, som var och en har sin egen elanläggning. Dessutom har vi en elanläggning för drift av bergvärmecentralen. En soleanläggning ger maximal nytta om den kopplas till bergvärmecentralen och det är detta som visas i diagrammet nedan.

Hur mycket el kan man producera själv? Det bestäms av mängden solpaneler och hur de är

placerade. Det finns också en skatteteknisk gräns vid 255 kW/år. Om vi monterar solpaneler på alla våra tak som vänder sig mot syd eller sydväst så kan vi producera 200-230 MWh. Dock producerar vi det mesta av denna el vid en tid på året då vi förbrukar minst, dvs sommaren. En soleanläggning om 105 kW, producerar ca 94 KWh och skulle därför kunna bli en optimal anläggning. Diagrammet nedan visar vårt behov under årets månader och hur mycket el en sådan anläggning kan producera. Som diagrammet visar blir det en överproduktion under sommaren som vi kan sälja till en elproducent. Denna intäkt är beräknad till ca 24 000 kr/år med dagens priser.



Placeringen av solpanelerna bör vara på taken så nära elanläggningen som möjligt. De tak vi anser bäst för panelerna är på de gula husen, Starbovägen 2-

40, samt de grå husen, Rättar Vigs väg 33-41. Om tekniska förutsättningar saknas full ut på Rättar Vigs väg 33-41 så kan Rättar Vigs väg 45-53 eller Starbovägen 39-59 vara alternativ. Exakt placering kan först bestämmas när en detaljplanering av projektet genomförs.

Vad kostar en soleanläggning?

En soleanläggning på 105 kW kostar totalt ca 1,1 mkr exklusive moms efter investeringsstöd och den beräknas hålla i minst 25 år. Finansieringen av den tänkta soleanläggningen kan göras på flera sätt. Ett sätt är att hyra den på samma sätt som vi hyr vår bergvärmeanläggning. Ett annat sätt är att betala en del kontant och hyra resterande del med friköpningsrätt. Det tredje alternativet är att betala allt kontant. Då föreningen har god likvid så är det mest fördelaktigt att köpa anläggningen kontant. Styrelsen förordar däremot förslag två där vi låter leasingbolaget leda projektet, installera, driftsätta och trimma in anläggningen för att efter ett år utnyttja friköpningsrätten. Hur mycket kommer våra elkostnader att minska? Energimyndigheten räknar med att elkostnaderna kommer att öka med 2% per år inom den närmsta

framtiden. Kalkylen nedan visar kalkylerade priser per KWh, årlig besparing och total besparing under 25 år.

	Besparing i UC			
	Fortum ²⁾	Solel	kr	av elkostnad
Pris/KWh ink moms år 1 ¹⁾	1,54	1,72	-16 331	-3%
Pris/KWh ink moms år 2	1,57	1,00	53 253	9%
Pris/KWh ink moms år 5	1,67	1,00	62 279	9%
Pris/KWh ink moms år 10	1,84	1,00	78 568	11%
Pris/KWh ink moms år 20	2,24	1,00	116 407	13%
Total besparing under 25 år			2 208 772	

¹⁾ År 1 = 2019

²⁾ Priset beräknat på fast elpris om 50 öre/KWh, rörlig nätavgift, effektagifter, energiskatt och moms

Vad gör vi nu?

Styrelsen har redan i november 2018 ansökt om investeringsstöd från Länsstyrelsen i Stockholm. Beviljat investeringsstöd behöver inte nyttjas, varför det inte finns något vi förbundit oss till. Kötiden till att få beviljning av investeringsstöd är upp till sex månader för närvarande. Då projektet är en väsentlig händelse i föreningens verksamhet och påverkar husens utseende, behöver vi ett stämmobeslut för att realisera och verkställa projektet. För att inte förlora de solrika månaderna i sommar är det bra om projektet kan påbörjas så tidigt som möjligt. Av den anledningen vill styrelsen kalla till en **extra stämma måndagen den 4 mars 2019**. Separat kallelse kommer att distribueras till bostadsrättsinnehavare inom kort.

Vill du få hjälp med att formulera en motion så kom till föreningens expedition någon måndag så hjälper vi dig.

Styrelsen kan också lämna in förslag och idéer. Dessa kallas för propositioner och behandlas på samma sätt som motioner.

Elbesiktning i grå husen

Sedan de grå husen byggdes har hushållens elförbrukning och belastning på elnätet ökat markant. En stor del av bostadsbränder orsakas av undermåliga eller gamla elinstallationer. Föreningen har i underhållsplanen därför planerat en besiktning av elnätet inom föreningen under 2019. Ur elsäkerhetssynpunkt är detta också ett försäkringsvillkor. Elbesiktning av föreningens allmänna utrymmen och undercentraler har i dagarna genomförts och nästa del är från undercentralerna till lägenheterna. Detta innebär att besiktningsman behöver tillträde till din lägenhet. För bostadsrättsinnehavare innebär besiktningen att man kontrollerar kablage fram till säkringsskåp samt säkringsskåpet. För hyresgäster kommer besiktningen att omfatta hela lägenheten. Bostadsrättsinnehavare ansvarar

själv för att all el från säkringsskåpet är säker. Besiktningen utförs av Elkonsult & Besiktning i Vega AB. Besiktningsman är Richard Lind, tel 072 5422236, epost: richard.lind@ebvab.se. Besiktningen sker följande datum för respektive lägenhet:

2019-02-20: Starbovägen 3-41

**2019-02-21: Starbovägen 43-59,
Rättar Vigs väg 33-51**

2019-03-07: Rättar Vigs väg 53-89

Besiktningen sker kl 08.00-12.00 på besiktningsdagarna och du ska se till att säkringsskåpet under trappan är tillgängligt. Om du inte har möjlighet att vara hemma vid besiktningstillfället så kan du lämna nyckel till besiktningsman vid tvättstugan kl 08.00 på din besiktningsdag.

Rengöring av ventilationskanaler i Gula husen

Som ett resultat av OVK-besiktningen 2018, ska ventilationskanalerna i gula husen rengöras. Detta kommer att ske under vecka 8 av Brommasotarna, Skorstensfejarmästare Ulf Pettersson AB. Brommasotarna har redan meddelat berörda lägenheter vilken dag och tid som

är aktuell och vad som gäller om man inte har möjlighet att vara hemma när rengöringen äger rum.

Handbok för boende

För att tydliggöra vilka regler som gäller vid ombyggnation och renovering har styrelsen upprättat en handbok. I den finns även en gränsdragningslista som visar vad som den boendes respektive föreningens ansvar. Handboken distribueras ut tillsammans med boendeinformationen den här månaden och kommer även finnas tillgänglig på hemsidan.

Kall morgondusch är bättre än ingen morgondusch?

Som många säkert noterade var morgonduschen extra uppgående för några veckor sedan. Detta berodde på ett tekniskt fel i pumpen som producerar varmvatten vilket medförde att våra varmvattentankar tömdes. Felet åtgärdades snabbt men det tar tid att fylla upp tankarna vilket medförde svajig varmvattentillgång under något dygn.

Som ni säkert också noterade var vi helt utan vatten från sent på kvällen måndag 28 till eftermiddagen tisdag 29 januari.

Detta berodde på en läcka i vattenledningen vid Starbovägen 22-30. Stockholm Vatten åtgärdade läckan omgående och har under förra veckan även fyllt i marken efter grävarbetet. Asfaltering och återställande av rabatten får dock vänta till längre fram i vår när kälén släppt och snön smält.

Öppettider för expeditionen

Brf Staren 1:s expedition är öppen 18.30 - 19.00 i anslutning till styrelsemötena. Närmaste datum är 4 mars.

Bokning för möte utanför expeditionstid sker via e-mail till styrelsen@staren1.se. Se gärna vår hemsida <http://www.staren1.se/> där mycket information går att hitta. Där finns bland annat blanketter och kontaktuppgifter för felanmälan och liknande.

Viktiga datum!

Extra stämma : 4 mars
Deadline för motioner till årsstämma: 25 mars
Årsstämma: 6 maj