

BRF STAREN 1

MÅNADSINFORMATION – MARS 2015

Under 2014, som nu är avslutat, har föreningen haft en fortsatt positiv ekonomisk utveckling. I skrivande stund är bokslut och resultat inte helt klart och revisorn ska sedan ha ett ord med i spelet, men om alla bitar faller på plats så bör resultatet bli en vinst på en knapp halv miljon kronor. Under 2014 har vi också amorterat drygt 500.000 kronor på föreningens lån enligt den plan som gjordes i och med utökade lån i samband med omläggningen av föreningens lån som gjordes 2012.

Under 2015 finns inga större underhållsprojekt enligt föreningens underhållsplan

Årsstämma 2015

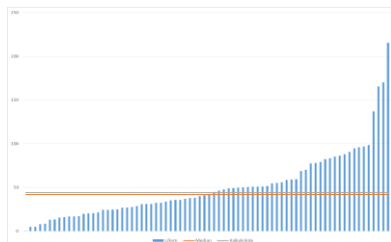
Måndag den 20 april 2015
Kl 19.00

**Plats: Trygghetsboendets
samlingsal, Starbovägen 67**

IMD och energiförbrukningen

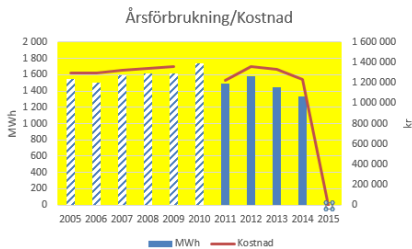
Vi har nu haft IMD i drygt två år. Det kan vara intressant att se hur det påverkat vår energiförbrukning.

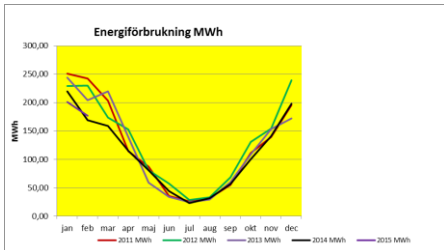
Tittar man på varmvattenförbrukningen så sjönk den direkt vid införandet av IMD med 28%. Den minskning som skedde har i stort sätt bestått och ligger idag på ca 25%. Flera hushåll skulle dock kunna minska sin förbrukning om man önskar. Som vi skrivit om tidigare så är variationerna ibland stora när man jämför en del lägenheter



Diagrammet ovan visar samtliga lägenheters snittförbrukning per månad och kvadratmeter boendeyta. Det horisontella strecket i diagrammet är det så kallade medianvärdet. Detta värde stämmer så gott som med den genomsnittsförbrukning som användes vid avgiftsreduktionen vid införandet av IMD.

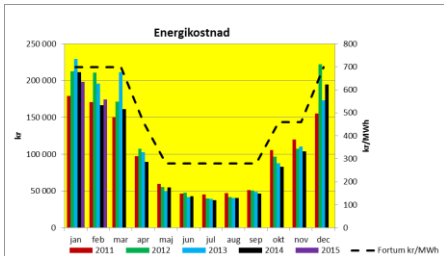
Jämför vi tidigare års totala energiförbrukning (värme och varmvatten) så har förbrukningen minskat från tidigare år. Trots en kall avslutning på året visar 2014 den lägsta energiförbrukningen hittills.





Diagrammet nedan visar den totala energikostnaden per månad. När man jämför månaderna ska man beakta att Fortum gjorde om tariffsystemet från och med 2013.

Den milda januari nu i år har medfört att kostnaden blev lägre än de tre föregående årens januari. Februari blir något högre än föregående år.



Den streckade linjen visar Fortums nuvarande pris per MWh.

Radonmätningen

I ett antal lägenheter pågår nu radonmätning. Mätningen kommer att pågå i drygt två månader, vilket innebär att puckarna tillsammans med ifyllt mätningssblankett **ska lämnas tillbaka måndagen den 13 april**. Vi ber dig då komma till expeditionen med puckar och mätningssblankett. Se till att blanketten är fullständigt ifyllt och glöm inte att skriva under.

Nu stänger vi 2014



Det är nu dags att summera året som varit. Bokslut ska ske och presenteras i årsredovisningen och förvaltningsberättelse. Arbetet



med bokslutet har påbörjats och ska vara färdigt i god tid innan ordinarie årsstämma.

Datum för

årsstämman är **bestämt till den 20:a april**.

Av miljöhänsyn så kommer föreningens årsredovisning inte att delas ut till varje bostadsrätt. Årsredovisningen kommer därför att finnas på föreningens hemsida för nedladdning senast 2 veckor före stämman. Om du ändå önskar en papperskopia så skicka ett email till info@staren1.se eller kom ned till expedition för att hämta en.

Valberedningen kommer inom kort att påbörja sina sonderingar för att finna kandidater till styrelsen. Är du intresserad, har kunskap du kan bidra med, vill lära dig om styrelsearbetet eller kanske enbart vill ha insyn i arbetet så kan du redan nu kontakta valberedningen. Valberedningen består av Kristoffer Rengfors, Rättar vigs väg 41, (sammanställande), Gunilla Forsling, Rättar vigs väg 59, och Sara Holfe Rättar vigs väg 45.

Föreningens styrelse består av fem ordinarie ledamöter och tre suppleanter. Under förutsättning att årsstämman beslutar att styrelsen ska bestå av samma antal ledamöter som tidigare, så står två ordinarie ledamöter och två suppleanter i tur att ersättas. De styrelseledamöter vars mandattid utgår och därmed ska ersättas eller väljas om är Anders Sätterberg (ordinarie), Jörgen Ingemarsson (ordinarie), Magnus Sundin (suppleant) och Hans-Ove Fritz (suppleant).

De ledamöter som har ytterligare ett år kvar på sin mandattid och stannar kvar i styrelsen är Richard af Klint, Leif Granat, Gunilla Eklöf och Martin Cederbom (suppleant).

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ. Där har alla bostadsrättsinnehavare rösträtt. Varje bostadsrätt motsvarar en röst, även om man är flera som äger bostadsrätten. Kallelse till föreningsstämman kommer att distribueras enligt stadgarna.

Vilka ärenden som behandlas på stämman finns reglerat i föreningens stadgar men är inte begränsade till dessa. Alla ärenden som det ska beslutas om, måste dock finnas med i kallelsen till stämman.

På stämman granskas styrelsens arbete. Det sker genom att medlemmarna tar ställning dels till den förvaltningsberättelse som styrelsen lagt fram, dels till revisorernas yttrande.

I samband med genomgång av förvaltningsberättelsen ges det möjlighet till frågor.

Hur kan jag påverka verksamheten i föreningen? Om man har förslag eller önskemål så lämnar man in en motion till stämman. Motioner till årets stämma ska vara inlämnade till styrelsen **senast den 31 mars 2015** för att styrelsen ska kunna behandla dessa till stämman.

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 20/4 2015.

Inlämnad av Bo Husman lgh 3210

Skapa identitet och områdestillhörighet då fastigheterna är spridda över stor 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 2015-01-10

Bo Husman

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.

Dags för geoenergi?

En av föreningens största kostnadsposter är kostnaden för energi, d v s uppvärmningskostnad och produktion av varmvatten. I och med övergången till IMD så fördelas kostnaden efter respektive bostadsrätts verkliga förbrukning. Styrelsen ambition är inte att föra över kostnaden till den boende och där efter inte söka lösningar för att ytterligare minska kostnaden. Föreningens verksamhet ska framöver fortsätta att vara inriktad på energibesparingsåtgärder som kommer bostadsrättsinnehavaren till godo.

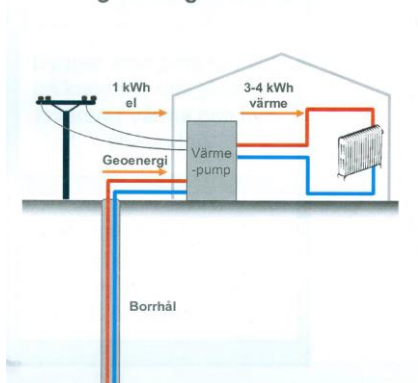
Framtida energipriser är svåra att bedöma då leverans av fjärrvärme inte är konkurrensutsatt. I vårt fall så har Fortum en typ av monopolposition som inte gör det möjligt för oss att välja en alternativ leverantör. Då det på fjärrvärme till största delen är ett rörligt pris så påverkas vi kraftigt av kall väderlek. Fortums tariffer är upplagda på ett sätt så att vi, enkelt förklarar, får betala dyrt för varje kallgrad ute men får minimalt igen om det är varmare än normalt på den varma tiden på året. Det är därför väldigt svårt för oss att bedöma energikostnaden då vi inte kan styra över vädrets makter.

Det finns andra energitillgångar än Fortums fjärrvärme som kan ge bättre ekonomi. Styrelsen har därför gjort en förstudie kring geoenergi tillsammans med Eneo Solutions. Geoenergi kallas med andra ord också för bergvärme. Bergvärme innebär att man tar energi lagrat i berg och mark för att med värmepumpar omvandla denna energi till varmt vatten som vi matar vår undercentral med för värme- och varmvattenproduktion. Styrelsen tittade på detta alternativ redan i samband med ombildningen och fann det då som ett bra alternativ, men det krävde en stor investering. Tekniken inom detta område utvecklas snabbt och kostnaderna sjunker. Idag har investerings-kostnaden minskat och nästan halverats jämfört med tidpunkten då föreningen tog över våra hus och behövde lösa föreningens energiförsörjning.

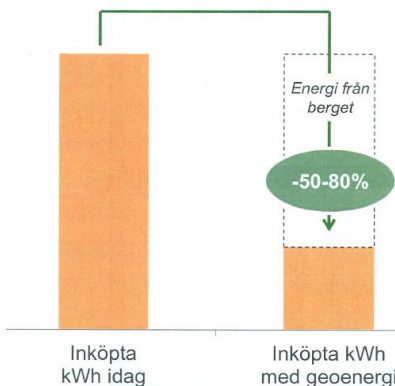
Förstudien som gjorts visar att vi kan sänka vår nuvarande rörliga energikostnad med 20-25% på

årsbasis inom några år. Den rörliga kostnad som blir kvar vid användning av värmepumpar är den el som krävs för att driva pumparna samt den energi vi behöver komplettera med under de kallaste dagarna under året.

För att generera värme och kyla med geoenergi krävs el...



...men den totala mängden energi som köps in minskar med 50-80%



Styrelsen har gått vidare efter förstudien med att få en mer detaljerad plan samt påbörjat arbetet med att få in offerter på arbete och investering. Tanken är att vi, om allt är klart, ska kunna

presentera upplägget på årsstämman eller om det inte möjligt på en senare extra stämma.

Ett projekt som detta är stort och kräver mycket god planering. Arbetet med att bygga en bergvärmeanläggning för oss, kräver stora ingrepp i vår mark. Det är inte ett borrhål som ska borras utan det rör sig omkring 30 hål utspridda över området. Det kräver en hel del grävning för rör från borrhål till undercentral vilket naturligtvis påverkar framkomlighet och nyttjande av de gröna ytorna, framförallt runt de gula husen men även kring en del av de grå husen, under tiden för installation av geoenergianläggningen.

När sker allt detta? Beroende på de detaljerade planerna, offerter och framförallt beslut på stämma så sker start nu i sommar eller, vid sent beslut, nästa vår/sommar. Arbetet kan bara utföras under den varma årstiden så att vi inte stör energiförsörjningen när den som bäst behövs under vintern.

Att gå över till geoenergi och värmepumpar ligger i tiden och många fastighetsägare gör nu denna konvertering från fjärrvärme och andra energikällor. Förutom de besparingar som kan göras så är värmepumpar också ett miljövänligt sätt att lösa energifrågan.

Nästa städdag

Vårens städdag är planerad till lördagen den 23 maj.

Ny namnskylt

Behöver du ny namnskylt till ditt brevinkast eller brevlåda? Kom till expeditionen så gör vi en ny medan du väntar.

Styrelsemöten

Kommande ordinarie styrelsemöten äger rum den 12 april

