

BRF STAREN 1

MÅNADSINFORMATION – DECEMBER 2015

Ännu ett år går mot sitt slut

Och snart är det jul. Det här blir det sista informationsbladet för i år och styrelsen vill därför passa på att önska alla boende God Jul och Gott Nytt År!

Under de sista veckorna har arbetet med föreningens budget för 2016 fortgått. Inflationen liksom räntorna är låga och hjälper oss en hel del, framförallt att balansera den ökade avskrivningskostnaden som uppkom 2014 genom ändringen till rak avskrivning för fastigheter.

Om ränteläget förändras under de närmaste åren så kommer våra kostnader att öka. Redan idag kan vi se andra kostnadsökningar för föreningen som inte orsakas av räntan. Det är framförallt reparations- och underhållskostnaderna som ökar. Även avskrivningskostnaderna för de fastighetsförbättringar vi gör och planerar bidrar till kostnadsökningarna.

Styrelsen har på sitt styrelsemöte 2015-11-29 därför tagit beslutet att höja avgiften med 1,5% från och med januari 2016. Denna mindre höjning hjälper oss till viss del att kompensera för de ökade kostnaderna och tillräckligt för att vi ska redovisa ett positivt resultat i vår resultaträkning för 2016.

Vad händer i bergvärmeprojektet

Många undrar säkert vad som händer med vårt bergvärmeprojekt. Här kommer en statusuppdatering.

Den ursprungliga planen var att driftsättning skulle ske i början av oktober. Den kritiska punkten var dock ifall Ellevio (f d Fortum) skulle vara färdig med installation av den elservis vi beställt. Leveranstiden var bekräftad av Ellevio till maximalt sex månader. Vår beställning gjordes i början av april varför den senast skulle vara installerad vid månadskiftet september/oktober eller strax därefter. Ellevio sökte dock bygglov först den 29 september och fick det beviljat i början av november och där står vi nu och väntar på att man ska börja gräva ned den elkabel vi behöver för att driva våra värmepumpar. Den senaste informationen vi fått från

Ellevio är att allt ska vara installerat och klart till den 14 december. Då ska det finnas en ny transformatorstation nedanför skolan och en armtjock kabel nedgrävd för att ge oss tillräckligt med elektricitet.

Hur har detta påverkat oss? Vi fick koppla tillbaka fjärrvärmens provisoriskt så att vi får värme i lägenheterna. På grund av den provisoriska inkopplingen så har värmen varit lite ”svajig” då flöden och tryck påverkats. Kostnadmässigt har det inte påverkat oss då vi inte börjar betala bergvärmens före driftsättning.

Vår undercentral med värmepumpar och ackumulatortankar är helt färdig förutom att inkoppling av el och media inte är gjord. För närvarande pågår också återställning av trapphus och källare. Markåterställningen påbörjas så snart Ellevio gjort sin del färdig.

När ska vi koppla över till bergvärme? Om Ellevio nu är klara till 14 december så behövs det egentligen bara ett par dagar innan allt kan startas upp. Vi har dock bestämt att vänta till efter alla helger. Planen är nu att vecka 1 kommer testkörning att ske och under vecka 2 kommer omkoppling ske från fjärrvärme till bergvärmens. Allt under förutsättning att Ellevio gjort sin del och att vi inte ser några andra tekniska begränsningar. Fjärrvärmens finns kvar som reserv ifall något omöjliggör start under vecka 2.

Priser på värme och varmvatten 2016

I och med bruk av bergvärme så förändras också vår prismodell för IMD. Stockholm Vatten har också höjt priset

på tappvatten med 9% den första oktober och ytterligare höjning sker med 5% den första januari. Det innebär också att vi justerar priset för varmvatten från och med januari.

Då vår debiteringsmodell är att ha den rörliga kostnaden helt transparent och Fortums fjärrvärmepreis skiljer sig från elpriserna så kommer också månadspriserna att ändras. Följande priser gäller under förutsättning att bergvärmens startas upp till februari månad, dvs januari priset bygger på att det är fjärrvärme

	Varmvatten kr/m ³		Värme kr/ MWh	
	2015	2016	2015	2016
jan	63,75	64,60	892,50	892,50
feb	63,75	52,50	892,50	791,00
mars	63,75	52,50	892,50	791,00
april	43,84	42,10	586,25	545,00
maj	28,88	42,10	356,25	545,00
juni	28,88	42,10	0,00	0,00
juli	28,88	42,10	0,00	0,00
aug	28,88	42,10	0,00	0,00
sep	28,88	42,10	356,25	545,00
okt	43,84	42,10	586,25	545,00
nov	43,84	52,50	586,25	791,00
dec	63,75	52,50	892,50	791,00

Vad innebär detta för dina kostnader?

De kalla vintermånaderna, då vi förbrukar mest energi, blir markant billigare och den varmare perioden blir något dyrare. Summan över en tolvårsperiod blir dock densamma som tidigare förutom att vattenpriset ökat något. Din verkliga kostnad för värmen beror dock till mycket stor del

på vädret och din individuella förbrukning.

Kommer det inte att bli billigare med bergvärme? Tanken med bergvärme är att vi ska göra oss mer oberoende av fjärrvärmepriserna. Elpriserna som påverkar bergvärmekostnaden är konkurrensutsatt och vi kan välja leverantör och förhandla priser för själva elen. Fjärrvärmesystemet är en monopolmarknad och vi har inget val än att acceptera de priser som Fortum anser att vi ska betala. Fjärrvärmepriset går inte att förhandla då fjärrvärmelagen säger att alla ska betala exakt samma pris, stor som liten.

Men är inte bergvärme generellt billigare? Jo, då bergvärmekostnaden påverkas mindre av den rörliga kostnaden så är den inte lika känslig för prisvariationer. Det innebär att med åren så finns förutsättningarna för att inte behöva höja priset i samma takt som för fjärrvärme. Elpriserna är idag väldigt låga och kommer med stor sannolikhet att öka av olika orsaker som politiska beslut, skatter, tillgång och efterfrågan. Fjärrvärmepriserna kommer heller inte undan skatter mm. Vi säkrar dock elpriset genom att binda det i tre år framåt, men avser att se över prissättningen igen om ett år.

Radonmätningen

Resultatet från den senaste radonmätningen var betydligt bättre än tidigare och fler lägenheter klarar nu gränsvärdena. Under hösten och tiden fram till den nya radonmätningen utförs ytterligare åtgärder med att förbättra ventilationen under de grå husen. Den

nya mätningen är planerad att starta den 17 januari och pågå i ca 2,5 månader. De lägenheter som berörs kommer att få mer information innan mätningen påbörjas.

Biluppställningsplatser

Till alla bostadsrätter och vissa hyresrätter ingår det en uppställningsplats för bil. Alla har inte behov av platsen och lånar ut den till annan boende. Att göra det går alldeles utmärkt så länge det är en annan boende i föreningen. Dock betraktas utlåning av platsen som en andrahandsuthyrning, oavsett om det finns ekonomisk kompensation (hyra) eller inte med i bilden. Om du "hyr" ut din plats, så måste du lämna in en ansökan om andrahandsuthyrning. Föreningen har inga invändningar mot andrahandsuthyrningen men för att det ska bli rätt juridiskt så måste en andrahandsuthyrning godkännas av styrelsen. Blankett för andrahandsuthyrning finns på www.staren1.se.

Om man "hyr" ut sin plats i andrahand så kan det vara bra att ha ett skriftligt andrahandskontrakt mellan parterna. Det är dock inget som föreningen kräver eller behöver ta del av.

Tvättstugan

Vi har ingen städfirma som kommer och städar vår tvättstuga utan två gånger om året gör vi storrengöring. Där i mellan bygger det på att var och en som använder tvättstugan själv städar efter

sig på ett sätt som man kan vara stolt över och själv förvänta sig att finna den i när man påbörjar sitt tvättpass. Tyvärr har vi sista tiden fått flera klagomål på att maskinerna inte är avtorkade och rengjorda från tvättmedelsrester, torkskåp och tumlare inte är urtorkade eller att golvet inte är sopat och våttorkat. Har man det sena tvättpasset så lägg fem minuter på städningen så att den som kommer kl sex morgonen efter inte behöver börja med att städa och svära över den som tvättade kvällen innan.

Hjälp till att höja nivån på städningen då det annars lätt blir en ond cirkel med sämre och sämre städning. Det är lätt att tänka ”varför ska jag städa ordentligt när andra inte gör det”.

Expeditionen stängd

Föreningens expedition är stängd över jul och nyår från om med 22 december 2015 och öppnar igen den 11 januari 2016

Styrelsemöten m.m.

Kommande ordinarie styrelsemöten äger rum 10 januari, 21 februari, 13 mars och 10 april, 15 maj och 12 juni.

Preliminärt datum för årsstämman är måndagen den 25 april 2016.

Nästa städdag äger rum 21 maj 2016.

