



Förslag till årsstämman 2021 i HSB Bostadsrättsförening Gråberget

Proposition från Styrelsen

Införande av Individuell Mätning och Debitering av el (IMD)

Sammanfattning

Styrelsen föreslår i denna proposition att avsluta de individuella elnätabonnemangen samt elhandelsabonnemangen för varje lägenhet och istället teckna ett gemensamt abonnemang för hela föreningen med IMD. Detta för att minska kostnaderna för föreningen och de individuella medlemmarna samt möjliggöra framtida investeringar i förnybar elproduktion såsom solceller. Debitering av el vid IMD kommer ske kvartalsvis via månadsavin baserat på lägenhetens förbrukning av kWh. Bifalls propositionen kommer styrelsen att informera föreningens medlemmar i god tid om hur förslaget implementeras.

	Elnätsavgifter	Elförbrukning
Nuläge	 Göteborg Energi Individuellt abonnemang	<i>Elhandelsföretag (individuellt val)</i> Individuellt abonnemang
Med IMD	 Gemensamt abonnemang Rörlig avgift beroende på elförbrukningen (kWh) och elpris. Betalas kvartalsvis via månadsavin.	

Yrkande

Styrelsen föreslår att

1. Beslut tas om att införa IMD för samtliga lägenheter. Att IMD införs vid det tidigaste datum som slutförd upphandling och installation tillåter. Styrelsen får i uppdrag att årligen teckna det elhandelsavtal som är mest fördelaktigt för medlemmarna.
2. Styrelsen får i uppdrag att årligen teckna elhandelsavtal med Bra Miljöval märkning för att bidra till utveckling för ett hållbart samhälle.

Varför IMD?

Idag har varje lägenhet i föreningen sitt eget nätabonnemang med en fast årsavgift, elöverföringsavgift, samt energiskatt från Göteborgs Energi på för närvarande ca 3000 kr/år. IMD innebär att föreningen istället kommer att teckna ett gemensamt elabonnemang för fastigheten och alla lägenheter. Detta skulle innebära att alla lägenheters abonnemang kommer att sägas upp centralt och automatiskt oavsett löptid eller bindningstid på ditt elavtal. Vi kommer i sådana fall att byta ut över 500 abonnemang mot ett fåtal vilket innebär en total besparing för föreningens medlemmar.

Varje lägenhet kommer fortfarande att debiteras för sin egen elförbrukning, men det kommer att ske kvartalsvis via månadsavierna från HSB. Val av elhandelsleverantör kommer att göras av styrelsen årligen, och eftersom vi blir en ”storkund” har vi en större möjlighet att förhandla ned priset än vi som individuella medlemmar har idag. Styrelsen föreslår även att elen endast köps in med ”Bra Miljöval” märkning vilket inte innebär någon stor merkostnad och bidrar till en förnybar framtid.

Med IMD byts elmätare i källaren ut mot nya för automatisk avläsning av föreningen istället för Göteborgs Energi. De nya elmätarna läser av förbrukningen en gång per dygn och via IMD-leverantörens web-portal kan varje lägenhet följa sin förbrukning. Genom att hela fastighetens el går via samma abonnemang möjliggör det också att eventuella framtida solceller och elbilsaddare kan lättare integreras i föreningens elnät både tekniskt och finansiellt. Det finns i nuläget inga beslutade planer om investering i solceller men frågan kommer utredas av styrelsen i samband med att framtida takreoveringar planeras.

Besparingar

En utredning av årlig besparing har gjorts av HSBs energirådgivare David Skarin, se kalkyl på nästa sida. På grund av de många individuella nätabonnemangen finns det en avsevärd besparing i att säga upp dessa och istället införa individuell mätning och debitering. Den uppskattade anskaffningskostnaden uppgår till 1,4 miljoner kronor. Med den beräknade årliga besparingen på cirka 390 000 kr är investeringen återbetald på 4 år och kommer ge en total uppskattad besparing av 2 miljoner kronor över 10 år. Investeringskostnaden kommer föreningen finansiera med hjälp av årsavgiften och ingen specifik höjning av årsavgiften är kopplad till denna investering. För en avskrivning över 10 år uppskattas investeringskostnaden till 251 kr/år för en 2:a och 328 kr/år för en 3:a.

Vår framtida gemensamma elavgift uppskattas baserat på 2020 års elprisnivå (tillsammans med energiskatt, moms, etc.) till 1,4 kr per kWh. Detta innebär följande totala elkostnader för typiska lägenhet inom föreningen.

Lägenhet	2:a	3:a
Kostnader (Baserat på uppskattad elavgift om 1,4 kr/kWh)	Uppskattad förbrukning 1800 kWh/år 2520 kr/år (210 kr/månad)	Uppskattad förbrukning 2700 kWh/år 3780 kr/år (315 kr/månad)

Besparingskalkyl inkl moms (Uppskattad)

Utförare: David Skarin

Beskrivning

Objekt: Brf Gråberget Datum: 2021-02-11
 Adress: Vantgatan 3 Lägenhetsel: 1024200 kWh
 Postnummer, ort: 414 56 Göteborg (1800 kWh/lgh/år)

Antal lägenheter: 569 st
 Antal lokaler: 0 st

Förutsättningar

Antal Nätabonnemang (lgh/lokal)

Antal Nätabonnemang (Fastighet)

Kostnader

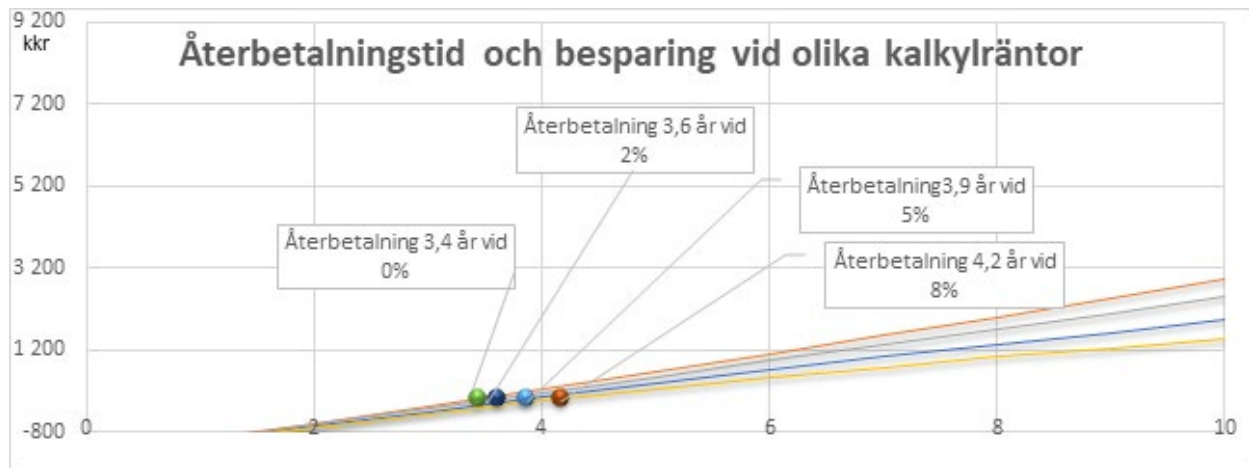
Nätabonnemang 1 125 kr per år
 Elleverantörsabonnemang 0 kr per år
 Nätöverföringsavgift (lgh) 0,280 kr per kWh
 Nätöverföringsavgift (max 63A) 0,19125 kr per kWh
 Nätöverföringsavgift (över 63A) 0,088 kr per kWh
 Ökade effektkostnader (max 63A) 317,5 kr per lgh/år
 Ökade effektkostnader (över 63A) 574 kr per lgh/år
 Mättjänstavgift & Avisering 152 kr per lgh/år

	BOENDE Före	BRF Efter
Antal Nätabonnemang (lgh/lokal)	569	0
Antal Nätabonnemang (Fastighet)	24	24
Nätabonnemang	640 125 kr	0 kr
Elleverantörsabonnemang	0 kr	0 kr
Nätöverföringsavgift (lgh)	286 776 kr	0 kr
Nätöverföringsavgift (max 63A)	0 kr	224 241 kr
Nätöverföringsavgift (över 63A)	0 kr	21 875 kr
Ökade effektkostnader (max 63A)	0 kr	148 908 kr
Ökade effektkostnader (över 63A)	0 kr	57 400 kr
Mättjänstavgift & Avisering	0 kr	86 488 kr
Summa	926 901 kr	538 911 kr
Anskaffningskostnad	1 399 000 kr	
Årlig besparing (Netto)	387 990 kr	

Resultat

Anskaffningskostnad 1 399 000 kr
 Mättjänstavgift & Avisering 86 488 kr
 Återbetalningstid 3,9 År
 Besparing på 10 år 1 920 590 kr
 Internränta över 10 år: 27%

Kalkylränta 5 % Inflation 2%



Motion 1

Åtgärdande av balkonggolv som har renoverats dåligt

Yrkande

Jag vill veta när det är planerat att åtgärda balkonggolven som blev dåligt renoverade för cirka 10 år sedan. Några har blivit fixade med en ny metod, men sedan har inget hänt.

Problembeskrivning

Det finns en spricka i mitt balkonggolv som åtgärdats och nu har blivit gulfärgad och färgen flagnar.

Mona Lindmark

Kabelgatan 33c, lgh 557.

Styrelsens svar

Styrelsen förstår att motionären känner oro kring sin balkongplatta gällande en spricka i färgen. För motionären hoppas styrelse och förvaltare kunna genomföra lämplig åtgärd om sådan krävs. Eventuella generella åtgärder på balkong genomförs i samband med framtida fasad eller takarbeten. Som alltid är det viktigt att felanmäla om man misstänker att det finns ett fel som inte ingår i bostadsrättshavarens underhållsansvar enligt föreningens stadgar. Generellt skall balkongplattor ses över i enlighet med underhållsplan. Generella balkongåtgärder är komplexa, kostsamma och kräver att ställningar reses vid aktuella hus.

Styrelsen anser därmed motionen besvarad.

Motion 2

Öppen expedition på bestämda tider.

Yrkande

Att det skall finnas en öppen expedition på bestämda tider

Mona Lindmark

Kabelgatan 33c, lgh 557

Styrelsens svar

Föreningen har inte haft en fast bemannad tid på expeditionen på flera års tid, detta togs bort under den tidigare förtroendemannens anställning, på grund av mycket få besök. Däremot har det varit möjligt att boka besök, eller telefontid. I samband med att förtroendemannen gick i pension hade styrelsen för avsikt att hitta nya sätt att vara tillgänglig för medlemmarna, exempelvis genom förvaltare och administratör hos HSB som finns tillgängliga för medlemmarna, men också genom en mejladress till styrelsen. Styrelsen har också haft för avsikt att hitta fler forum att kunna möta medlemmarna, men det har varit svårt att planera tillgänglighet med tanke på rådande pandemi. Styrelsen har dessutom fått ställa om hela styrelsearbetet under året. Styrelsen har dock för avsikt att vara mer tillgängliga med förslagsvis informationsmöten online, aktiviteter, telefontid och/eller tillfällen med öppen expedition. Vi hoppas kunna planera mer långsiktigt efter medlemmarnas behov framöver, och inte låsa oss vid en särskild tillgänglighet som just öppen expedition.

Styrelsen föreslår därför att motionen avslås.

Motion 3

Åtgärdande av dålig boendekomfort orsakad av bristfällig värmereglering.

Yrkande

Åtgärda de brister i uppvärmningen av lägenheter som årligen återkommer när yttertemperaturen ej är anpassad till regleringssystemet. Detta kan ske genom att regleringssystemet anpassas till verkligheten eller genom att fastigheterna på annat sätt tillförs mer värme under dessa perioder, främst under hösten. Om problemet är avtalet med fjärrvärmeleverantören, Göteborgs Energi, skall detta omförhandlas.

Problembeskrivning

Under senare år har vår lägenhet, Kabelgatan 16, varje höst under en period känts kylig och därmed otrivsamt. Elementen har varit kalla men väl avluftade, ej avskärmade genom felplacerade möbler. Trots felanmälningar och andra kontakter har detta ej gått att åtgärda. En återkommande förklaring är att regleringssystemet fungerar dåligt när yttertemperaturen ligger strax över noll grader. Vid ett tillfälle blev det en klar förbättring när dåvarande fastighetsskötare "skruvade upp" temperaturen i apparatrummet (Men detta är tydligen ej tillåtet?). Kommentarer på Facebook efter ett inlägg om problemet bekräftade att vi ej är ensamma om att frysa.

En besvärande faktor är det drag med kallluft som kommer från ventilationssystemet och som bidrar till otrivseln. Det är värt att notera att den sensor som skickar information till GE, sitter väl skyddad i hallen, en plats som ej är representativ för de ytor där man vistas under längre tid.

Slutsats

Övergångsperioden med temperaturer strax över noll grader och svala radiatorer verkar bli allt längre. För att upprätthålla boendetrivseln krävs därför åtgärder från Föreningen!

K-G och Ulla Melin

Kabelgatan 16 Lgh 1601

Styrelsens svar

Föreningens skall alltid hålla sig inom lagstadgat intervall vad gäller uppvärmning av bostadsyta. Våra hus har betong, betongblock och tegel i stommen och radiatorer i gjutjärn och har därför en tröghet i sig när värmesystemen startar igång under tidig höst; snabba och oväntade växlingar i väder vintertid kan göra det svårt för systemet att snabbt justeras. Det kan då upplevas att det är lite svalare inomhus. Att göra en generell temperaturökning i föreningen skulle bli mycket kostsam för föreningen och medlemmarna.

Nu börjar termostater och ventiler på radiatorerna bli gamla, och tids nog uttjänta. Styrelsen arbetar därför just nu, tillsammans med vår förvaltare, med målsättning att byta termostater och ventiler i samtliga lägenheter på radiatorerna för att kunna reglera värmen bättre och för att nå bättre injustering. Så fort vi har mer och tydligare information om detta kommer vi givetvis att informera föreningens medlemmar med förhoppningen att kunna få en bättre injustering av värmen även i lägenheterna.

Styrelsen föreslår därför att motionen avslås med hänsyn till pågående arbete med termostater.

Motion 4

Regler och uppställningsplatser för sparkcyklar inom brf Gråbergets område.

Yrkande

I anslutning till entréområdet till våra fastigheter markeras på lämpligt sätt var eldrivna sparkcyklar får parkeras. Regler för uppställning av dessa fordon utformas och distribueras.

Bakgrund

När området runt Kabelgatan 16 förnyades uppmärksammades inte problemet med avstigna sparkcyklar. Dessa, ofta 4-5 till antalet står och ligger nu så att de hindra fri passage förutom att det ger vårt område ett slarvigt intryck. Vi tror att problemet finns vid övriga fastigheter.

Slutsats

Slarvigt parkerade och omkullvälta sparkcyklar är ett boendemiljöproblem. Åtgärda detta! På lämpligt sätt.

K-G och Ulla Melin

Kabelgatan 16 Lgh 1601

Styrelsens svar

Både styrelse, motionärer och ytterligare medlemmar har under den senaste tiden uppmärksammat slarvigt parkerade sparkcyklar nära entréer. För synsvaga, personer med exempelvis rullator, barnvagn, eller rullstol blir det svårt, och ibland omöjligt, att enkelt kunna röra sig in och ut ur entrén, samt att promenera förbi på trottoar. Styrelsen vill med detta svar passa på att uppmärksamma samtliga medlemmar och deras besökare på att parkera sparkcyklar och cyklar på anvisade platser och inte på gångbanor eller direkt utanför entréer.

Styrelsen kommer att undersöka detta för att försöka åtgärda problemet med felparkerade sparkcyklar på vår tomtmark.

Styrelsen föreslår därför att motionen bifalls.

Motion 5

Att i framtiden samordna stambyte och badrumsrenovering.

Bakgrund

Jag som skriver denna motion har bott här sedan 1981, dvs 40 år i år. Var med vid den stora renoveringen i mitten av -80 talet. Då köket renoverades, fönster och ytterdörr byttes. Samt att fasaderna isolerades plus det som är relevant här badrum renoverades och stammar byttes. Då var det ingen som påpekade att 2035 skall vi göra stambyte men ca 2010 bör ni renovera badrummen. Det var först i en notis i Gråbergsbladet 2017 som det nämndes att för ca sju år sedan borde vi ha renoverat badrum. Vem kan någonting om detta knappt någon. Bara det att man har olika förväntad livslängd på stammar och badrum är helt fel.

Sen är det branschernas 4:a stora organisationer (GVK, MVK, Byggkeramikrådet, Säker vatten) som har satt rekommendationerna och de vill naturligtvis göra renoveringar så ofta som möjligt. Boverket har stillatigande åsett detta, och självklart är försäkringsbolagen med på tåget.

Ett anslag i trapphuset om bristande tätskikt var upphov till att Badrumsgruppen som har drygt 80 medlemmar bildades hösten 2020. Även stambytesgruppen bildades strax efter. Poängen i anslaget var att badrummens livslängd skulle vara 25 år. Då borde man alltså gjort renovering för tio år sedan. Jag tänkte emellertid att det var dags både för stambyte och badrumsrenovering då husen är 70 år. Det är ingen som vet säkert, badrum 25, stammar 50, bara spekulationer och gissningar.

Men om man gör en kompromiss så blir medelvärdet 35-40. Låt oss anta 40 år. Utvecklingen borde väl kunna få ett badrum att hålla den tiden utan problem 40 med bättre material i tätskikt. Varför inte glasfiberarmerad plast på golvet. Och vattentät cement på väggarna som man kan måla är det senaste vad jag vet. Då slipper man kakel och klinker som är orsaken till att badrumsrenovering blir så kostsam. Dessutom är det omöjligt att upptäcka och reparera en skada i dem utan att riva hela badrummet.

Då kommer jag fram det som står i yrkandet. Det blir i det långa loppet billigare och mer effektivt än att ha badrumsrenovering i halvtid.

Förslag

Nästa stambyte tidigareläggs till senast 2030. Då skall det spikas en plan för badrum och stammar så att renoveringar av dessa skall ske synkront med ca 40 års tidsintervall. Det är ett projekt för drygt hundra miljoner kronor, så det är det en fördel att förarbetet kan göras i lugn takt. Detta läggs också ut kontinuerligt i en ny Facebookgrupp, Öppen för synpunkter från alla medlemmar. Om detta förslag går igenom bör representanter från Badrums- och Stambytesgruppen ingår i det team som bildas om några år för förarbetet. Detta i syfte att få bästa och ekonomiskt mest fördelaktiga avtal vid genomförandet. De som har renoverat badrum fr 2018-till nu, får kompensation för detta när arbetet är upphandlat i slutet av 20-talet.

Yrkande

För att det inte skall bli ett för abrupt beslut yrkas att under det närmaste året en grupp från styrelsen och representanter från Badrums- och Stambytesgruppen undersöka hur det som står i förslaget kan genomföras på bästa sätt. Då får de som är osäkra tid att tänka över förslaget. Det ger även styrelsen tillfälle att redovisa och Kanske ändra i långtidsplanen.

Ovanstående förslag kan annars komma som ett yrkande till nästa års föreningsstämma.

Dan Larsson

Kabelgatan 37D, Lgh 495

Styrelsens svar

Styrelsen ser att motionären har ett stort engagemang och driv i frågan, med värdefulla synpunkter inför ett kommande stambyte. Kort sammanfattat föreslår styrelsen att motionen avslås.

De primära skälen till detta är att styrelsen anser det vara nödvändigt att följa och arbeta utefter vår underhållsplan som långsiktigt planerar arbetet och är underlag för vår ekonomi, inklusive avgiftsnivå. Att tidigarelägga stora underhållsarbeten blir

kostsamt och ekonomiskt krävande för föreningens medlemmar att genomföra, innan de krävs. Föreningen sparar aktivt till underhållsåtgärder enligt underhållsplan. Motionären diskuterar ytskikt och tätskikt, dessa är i sig inte grund till ett stambyte, eftersom de är medlemmens ansvar enligt föreningens stadgar.

Hur nästa stambyte kommer att genomföras vet vi i dagsläget inte, eftersom att det är planerat till andra hälften av 2030-talet. Vilka tekniker, metoder och möjligheter som då finns tillgängliga måste givetvis i god tid utredas och diskuteras med föreningens medlemmar. Att tidigarelägga detta finner inte styrelsen vara föreningen eller enskilda medlemmar till gagn, eftersom det leder till stora ekonomiska utmaningar för föreningen och besvärliga renoveringssituationer, oftare än nödvändigt.

Om föreningen i samband med stambyte måste göra åverkan på medlemmars ytskikt i badrum, ansvarar föreningen för att återställa detsamma. Tätskikt och ytskikt i sig är inte skäl till ett stambyte.

Livslängd på tätskikt och ytskikt varierar naturligtvis över föreningen beroende på utförande, slitage och när renoveringar har skett. Andelen lägenheter med badrum som renoverades för drygt 30 år sedan har successivt minskat över åren. Att anta att föreningens medlemmar generellt är intresserade av ett stambyte är därför felaktigt. Stambyte och återställande av badrum bekostas av föreningen - genom avgifter och lån (som givetvis skall amorteras och har ränta). Underhållsansvaret för tätskikt och ytskikt i badrum är medlemmens ansvar, enligt föreningens stadgar, paragraf 31, och är alltså inte en grund för att genomföra stambyten. Behöver föreningen genomföra stambyte är det för att avlopp, vattenledningar och husens stammar är i så dåligt skick att de behöver åtgärdas.

Sammanfattningsvis: att redan nu tillsätta en bred arbetsgrupp kring frågan tar tid från andra nödvändiga arbeten för styrelsen och fyller ringa syfte, eftersom det i dagsläget inte finns anledning att tidigarelägga ett stambyte. Ett stambyte kommer i god tid att diskuteras och kommuniceras till föreningens medlemmar. Att genomföra stambyten med ett tätare intervall är inte ekonomiskt försvarbart - stambyten genomförs när

föreningens stammar anses behöva det, inte när medlemmars badrum gör det. De är mycket omständliga och kostsamma för föreningen.

Styrelsen föreslår därför att motionen avslås.