

Brf Råven i Solna

Kallelse extra föreningsstämma gällande Gemensam El.

Tisdagen den 26:e januari 2021

OBS: Stämman genomförs endast genom poströstning 18-25 januari

Medlemmarna i HSB:s i Solnas Bostadsrättsförening Råven kallas härmed till extra föreningsstämma gällande gemensam el som kommer hållas genom poströstning tisdagen den 2021-01-26.

Det är ytterst angeläget att föreningsstämmor i det rådande läget kan genomföras på ett sådant sätt att risken för smittspridning av coronaviruset och sjukdomen covid-19 minimeras. Det finns starka skäl att begränsa det fysiska deltagandet vid föreningsstämmor i så stor utsträckning som möjligt under den rådande situationen. För att minska smittspridningen har en tillfällig lag (2020:198) införts som bland annat medger att styrelsen kan besluta att en föreningsstämma ska genomföras med enbart poströstning.

Styrelsen i HSB BRF Råven i Solna har vid sitt styrelsemöte den 2020-11-16, med anledning av ovanstående, beslutat att extra föreningsstämma gällande gemensam el den 2021-01-26 ska genomföras med enbart poströstning för att minska risken för smittspridning av covid-19.

§ 18 RÖSTRÄTT, OMBUD OCH BITRÄDE (Ett utdrag ur föreningens stadgar)

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst. Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt. En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem får företrädas av valfritt ombud. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får medföra ett valfritt biträde.

Solna den 16 december 2020

Styrelsen i Brf Råven

DAGORDNING

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande för stämman
3. Anmälan av ordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Godkännande av dagordning
6. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
7. Val av två rösträknare
8. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
9. Stämman ska besluta om införande till gemensam El.
Enkel majoritet (över 50 % av röstande krävs för att beslutet ska vara giltigt).
10. Stämmans avslutande

Information inför extrastämma avseende övergång till gemensam el

Bakgrund

Hållbarhetsgruppen, den grupp bestående av medlemmarna som skickade in motion 2 till årets stämma, har sedan stämman arbetat med att hjälpa styrelsen att utreda olika hållbara åtgärder som föreningen kan genomföra. När man undersökte att producera egen el med solceller visade sig gemensam el vara mer eller mindre en förutsättning.

Vid närmare analys kom gruppen fram till att gemensam el är en lönsam investering i sig själv, oberoende om vi har solceller eller inte och styrelsen har därför fattat beslutat att gå vidare med frågan genom att kalla till en extrastämma som kommer genomföras genom poströstning.

Vad innebär gemensam el?

I dagsläget har varje lägenhet ett eget elabonnemang och vi betalar därför, förutom själva kostnaden för den el man köper, även en fast avgift för abonnemanget. Föreningen själv har dessutom 9 egna elabonnemang för fastighetsel, lokaler samt motorvärmare.

Med gemensam el kopplas istället alla lägenheter, lokaler (gemensamma och hyreslokaler) och motorvärmarruttag till föreningens elabonnemang. Detta betyder att de enda fasta avgifterna mot elbolagen blir för föreningens fem abonnemang (på grund av lagar måste man ha ett per hus). Det är här själva besparingen görs eftersom över 120 abonnemang kan avvecklas.

För att vi fortfarande ska betala efter egen förbrukning installerar föreningen egna elmätare som mäter förbrukningen till varje lägenhet eller lokal. Kostnaden för den el som har förbrukats debiteras sedan medlemmarna på samma avi som månadsavgiften till föreningen. Investeringen kopplat till att gå över till gemensam el rör framförallt installationen av detta mätsystem men vi ser att den kostnaden är låg sett till den besparing som den kommer medföra.

Vilka är fördelarna?

- Lägre månadskostnader i våra medlemmars privatekonomi då de fasta kostnaderna blir lägre när vi delar på föreningens abonnemang.
- Färre räkningar att betala eftersom elen debiteras på samma avi som avgiften till föreningen
- För de som inte själv vill engagera sig i att hitta ett bra elavtal blir det en fördel att detta hanteras av styrelsen.
- Genom att vi köper en större mängd el kan styrelsen välja elavtal från förnybara källor och ändå få ett lägre pris än vad vi individuellt kan uppnå.
- Vi har möjligheten att installera solceller eftersom gemensam el gör det lönsamt. Styrelsen håller tillsammans med hållbarhetsgruppen på att utreda detta för att se om det visar sig vara fördelaktigt och miljömässigt rimligt.

Vilka är nackdelarna?

- Eftersom vi alla delar på ett fåtal elabonnemang kan inte varje medlem själv välja vilket elavtal som ska gälla. Det vill säga, om någon har en stark åsikt om vilken leverantör man vill köpa sin el från så kommer det inte att gå. Föreningen kommer dock sträva efter att köpa in el från förnybara källor och förhandla priset för att detta inte ska vara en nackdel i realiteten.
- Hårdvaran för mätsystemet kommer att ägas av föreningen och en trasig elmätare belastar därmed föreningens ekonomi på samma sätt som exempelvis en tvättmaskin som går sönder. Trots detta är den totala kostnaden fortfarande betydligt lägre än motsvarande kostnad för separata elabonnemang till varje lägenhet.

Hur mycket kan vi spara på de fasta elavgifterna?

Föreningen kommer sälja all el till självkostnadspris. Vi räknar med att besparingen jämfört med dagens kostnader blir runt 2000kr per lägenhet och år (beroende på vad man har för avtal idag).

För tillfället, december 2020, är den fasta kostnaden som medlemmen betalar till nätägaren (Vattenfall) 1755 kr per år och lägenhet. Den fasta kostnaden till elleverantören varierar beroende på vilket elbolag man valt mellan 290-420 kr per år och lägenhet.

Båda dessa fasta avgifter försvinner, men istället tillkommer nya fasta kostnader för föreningen. Totalt räknar vi med att detta för föreningen rör sig om ca 500kr per lägenhet och år enligt nedanstående punkter.

- Kostnad för att övervaka, automatiskt läsa av förbrukning och skicka data till Simpleko för avierna
- Högre effektavgift till nätägaren eftersom föreningens få avtal ska leverera samma effekt som 120 tidigare avtal
- Momsredovisning för att kunna sälja el till medlemmarna
- Kostnad för underhåll

Utöver detta tillkommer även kostnaden för installation av systemet.

Hur sker debiteringen?

Förbrukningen för varje lägenhet debiteras på avin som skickas ut av Simpleko. På denna avi ser du vilken mängd el som du har förbrukat och priset för denna. Eftersom Simpleko kommer att gå över till månadsvis avi vid årsskiftet kommer du att betala elförbrukningen månadsvis.

Påverkas det rörliga elpriset?

Ja. Idag har varje lägenhet ett eget avtal och därmed olika elpriser. Med gemensam el har alla samma avtal och därmed samma pris. Hur stor skillnad det blir beror både på vilket elpris du har idag och vilket elpris som föreningen kan förhandla sig till. Eftersom föreningen är en stor kund med 120 lägenheter plus ett antal lokaler bör det finnas ett bättre förhandlingsläge gentemot elbolagen än vad en enskild lägenhetsinnehavare har.

Vad händer med mitt nuvarande elabonnemang?

De individuella abonnemangen upphör helt när den gamla elmätaren tas bort och därmed avbryts även eventuella bindningstider utan att det kostar medlemmarna något extra.

Vem beslutar om gemensam el ska genomföras?

Detta beslut fattas på den extrainsatta stämman 2021-01-26. Beslut om gemensam el behöver tas av en stämma med enkel majoritet, det vill säga att mer än 50% av de röstande rösta ja.

Vad behövde de enskilda medlemmarna göra i samband med bytet?

Nästan ingenting. Ett beslut av stämman att införa gemensam el innebär att man ger styrelsen, eller den leverantör som styrelsen handlar upp, fullmakt att säga upp samtliga medlemmars elabonnemang och överföra dessa till föreningen.

Eftersom elmätarna sitter i gemensamma centraler i varje hus behövs inget tillträde till lägenheterna i samband med bytet.

Hur mycket kostar det att göra bytet?

Vi har uppskattat att investeringskostnaden för inköp av elmätare och insamlingscentral, samt arbetet för att installera dem är ca 500 000 kr.

Hur finansieras investeringen?

Styrelsen har valt att lägga en budget för 2021 i vilken kostnaden för gemensam el ingår.

Hur lång tid tar installationen?

Installationen och bytet sker under 1-2 dagar per hus. Eftersom arbetet även inkluderar arbete i elcentralen är varje byggnad strömlös 1 dag, ca 6 timmar, medan arbetet pågår. Ytterligare testning och konfiguration görs efter detta men påverkar inte elen till lägenheterna.

Varför måste vi byta elmätarna?

De tidigare elmätarna ägs av nätbolaget (det vill säga Vattenfall) och måste lämnas tillbaka när elabonnemangen avslutas.

Hur fungerar de nya elmätarna?

De nya elmätarna monteras på samma plats och fungerar likadant som de gamla. Avläsningen sker på distans och underlaget skickas till Simpleko som lägger in rätt poster på avin.

Jag vill ha ett eget abonnemang. Kan jag ha det för bara min lägenhet?

Nej. Antingen har vi detta för hela föreningen eller inte alls. Vi tar inte heller ett beslut per hus utan vi gör detta tillsammans i hela föreningen.

Vad röstar vi om?

Röstning gäller frågan om Brf Råven i Solna ska införa gemensam el. Detta kommer vara i form av en Ja/Nej fråga.

Vad händer nu?

- 16/1 – Sista dag för att ställa frågor
- 18/1 – Svar på frågor och information om hur man poströstar delas ut
- 18/1 – 25/1 Poströstning genomförs (stängs 23:59 25/1 2021)
- 26/1 – Extrastämman hålls formellt
- Förutsatt att stämman röstar ja kommer kontrakt tecknas under feb/mars med en leverantör
- Under våren kommer bytet till gemensam el att ske. Information om hur detta kommer gå till i detalj kommer att gå ut till alla i god tid innan.

Frågor

Frågor kan ställas fram till och med 16/1 2021

Frågor kan ställas genom:

- Alternativ 1: Maila din fråga till el@brfraven.se
Alternativ 2: Skriv din fråga på papper och lägg i styrelsens brevlåda
 Illerstigen 4

Alla frågor kommer att besvaras löpande på vår hemsida samt skriftligen den 18/1 genom utdelning i brevlådan tillsammans med röstningsformuläret.

Observera att poströstningsformuläret delas ut den 18:e januari och sedan måste ha kommit in till vår brevlåda på Illerstigen 4 KV senast klockan 23:59 måndagen den 25:e januari 2021.

Byte av teknisk förvaltare

Arbetet med att upphandla en ny teknisk förvaltare är nu i mål och styrelsen kan därmed stänga en 6 månader lång process lagom till julfirandet. Under denna tid har vi:

- tagit fram en funktionsspecifikation för hur vi vill att förvaltningen ska genomföras
- identifierat sex olika fastighetsförvaltare som möjliga kandidater
- utvärderat dessa i för att reducera dem till tre möjliga alternativ
- vi har sedan gjort en djupare analys av dessa tre där vi:
 - träffat dem (via fjärrmöte),
 - granskat deras ekonomi och affärsmässiga upplägg
 - varit i kontakt med flera av deras referenser
 - förhandlat om deras priser och villkor
- Slutligen har vi från dessa tre valt att teckna avtal med **Holmfast Fastighetsförvaltnings AB**

En stor anledning till att vi till slut valde Holmfast är att vi upplever att vi med dem får en personlig förvaltare som finns nära oss och som vi tror kommer få lite mer gjort på plats hos oss samtidigt som de är en bra match mot den aktiva styrelse som vi är.

Holmfast kommer påbörja sitt uppdrag från och med 2021-01-01. Information om hur samarbetet med dem kommer fungera rent praktiskt gällande felanmälan osv kommer informeras ut den närmaste tiden.

Trivselregler

På förekommen anledning vill vi påminna om föreningens trivselregler samt påminna om att ljud fortplantar sig på annorlunda sätt i våra hus. I vissa lägenheter upplevs lägenheterna relativt lyhörda medan man i andra lägenheter aldrig hör sina grannar.

Försök att visa dina grannar hänsyn när det gäller hårda ljud, hög musik/tv eller renoveringar.

På föreningens hemsida finns följande trivselpunkter.

- Håll ordning i källare och gemensamma utrymmen.
- Att skaka eller piska kläder, mattor eller dylikt genom fönster eller på balkong är inte tillåtet.
- Sopor ska vara väl emballerade i tillslutna plastpåsar.
- Håll uppsikt över föreningens egendom så att klotter och annan skadegörelse kan förhindras.
- Låt inte barn använda trappuppgångar och källare som lekplatser.
- Husdjur kan vara ett känsligt ämne. Katter kissar gärna i barnens sandlådor, eller i trapphus om de släpps in utan att lotsas vidare till husse eller mattes lägenhet. Hundar får inte gå lösa i trappor eller på gården. Inte heller rastas på gångar, gräsmattor och lekplatser.
- Se till att tillfälligt boende och gäster känner till och följer föreningens regler.
- Låt inte irritationsmoment växa sig oöverstigliga. Prata med varandra eller kontakta din närmaste styrelseledamot. Hänsyn, respekt och god vilja brukar lösa de flesta problem.
- Informera dina grannar tex. med ett anslag i porten vid större arbeten i din lägenhet.
- Störande verksamhet, som t.ex. att spika eller borra i väggar, skall undvikas mellan kl 21:00 – 07:00.

Föreningslokalen

Den som i tänker boka lokalen uppmanar vi att följa de råd och restriktioner som gäller under Covid-19 epidemin om att ej vistas fler än 8 personer samtidigt i lokalen.

Kontakta styrelsen:

Allmänna frågor: info@brfraven.se, frågor angående lås: lassystem@brfraven.se, frågor angående matavfall: matavfall@brfraven.se, frågor angående bastun: bastu@brfraven.se, felanmälan: <http://brfraven.se/boendeinformation#felanmalan>

Öppen grupp för medlemmar på Facebook: **Brf Råven Illerstigen i Solna*** *Syftet med gruppen är en gemensam grupp som alla vi medlemmar kan använda för att öka gemenskapen i föreningen, inte primärt en informationskanal för styrelsen.

