

**HSBs Bostadsrättsförening  
Grängen i Stockholm**

**KALLELSE**

Medlemmarna i Bostadsrättsföreningen Grängen kallas härmed till **Extra Föreningsstämma i Brf Grängens gemensamhetslokal - Grängeriaan, Siljansvägen 58, måndagen den 2 november 2009 kl 19.00.**

Kaffe med dopp serveras kl. 18.30.

Stämman kommer att behandla de frågor som framgår av bifogad dagordning.

På föreningsstämman kan medlem företrädas av ombud om ombudet är medlemmens maka/make eller sammanboende, eller om ombudet är medlem i föreningen. Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigade är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Om medlem skall **företrädas av ombud skall ombudet ha en daterad, skriftlig fullmakt.** Fullmakten gäller endast ett år från utfärdandet. Ombud som själv är medlem och har rösträtt på stämman, kan rösta för egen del samt för den medlem som företrädes genom fullmakt. Ombud får endast företräda en fullmakt.

Med hänsyn till viktiga frågor av bland annat ekonomisk natur som behandlas på årsstämman, uppmanar styrelsen till god anslutning.

Bostadsrättsbeviset (den gröna boken, överlåtelseavtalet eller legitimation) skall uppvisas vid ingången i samband med utdelningen av röstkort.

**STYRELSEN**

## **DAGORDNING**

- § 1 **Stämmans öppnande**
- § 2 **Val av ordförande vid stämman**
- § 3 **Anmälan av ordförandens val av protokollförare**
- § 4 **Godkännande av röstlängd**
- § 5 **Fastställande av dagordningen**
- § 6 **Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet**
- § 7 **Fråga om kallelse behörigen skett**
- § 8 **Beslut i frågan om kodlås (motion från ordinarie årsmöte i mars 2009)**
- § 9 **Beslut i frågan om nya fönster (motion från ordinarie årsmöte i mars 2009)**
  
- § 10 **Beslut i frågan om individuell varmvattenmätning  
(motion från ordinarie årsmöte i mars 2009)**
- § 11 **Beslut att gå vidare med undersökning av möjligheten till bergvärme**
- § 12 **Information om pågående arbete med att lösa tappvarmvattenproblem**
- § 13 **Övriga frågor - ej beslutsbara**
- § 14 **Stämmans avslutande**

## HSB Brf Grängen Information inför extrastämma 2009-11-02

Projekt Kodlås - portar  
/ÅÖ091018

### **Bakgrund**

På årsmötet beslutades att styrelsen skulle undersöka möjlighet och de kostnader som finns för att installera kodlås på samtliga portar. Underlaget skulle presenteras på en extrastämma

### **Teknisk beskrivning**

Alla system kräver en PC för programvaran. Centraler med batteribackuper monteras i källarutrymmen vid porten och att kablar dras runt i hela föreningen.

Nya elslutbleck och låshus med tillbehör monteras i portarna.

Det finns två typer av 'läsare'

- Läsare som har knappar och som kan avläsa en Tagg – en bricka
- Läsare med samma som ovan + Porttelefon där besökaren kan ringa till hemtelefonen.

### **Kostnad**

Läsare	632 800:-
Läsare med Porttelefon	886 500:-
Taggar	16 600:-

### **Styrelsens förslag**

Styrelsens förslag är att stämman skall besluta att inte byta till Kodlås.

För att, det är en dyr lösning

För att, säkerhetsnivån inte höjs på detta sätt

För att, administration kring kodlåsen måste hanteras, lokalt eller av extern part



**HSB Brf Grängen - Information inför extrastämma 2009-11-02**  
**Projekt Nya Fönster**  
**/NM091011**

**Bakgrund**

På senaste årsmötet beslutades att styreslen skulle utreda möjlighet till och konsekvenserna av att byta fönster till moderna fönster med bättre isolering och bullerdämpning.

Styrelsen har för detta studerat en teknisk lösning där fönster och bågar byts ut och befintliga karmar används. En avkastningsanalys har gjorts för att beräkna nödvändiga investeringsbehov samt möjliga energibesparingar. Det skall noteras att detta är EN tänkbar teknisk lösning och skall ses som ett exempel.

Styrelsen har även låtit genomföra en inventering av statusen på befintliga fönster, vilka huvudsakligen är av tvåglastyp. Mot Årstavägen och Åmänningevägen har dessa kompletterats med ett inre tredje glas med viss bullerdämpande effekt.

**Teknisk beskrivning**

Det studerade systemet benämns Snidex Renova och bygger på att fönster och bågar byts ut sin helhet och befintliga karmar nyttjas. Fönstren är av treglastyp av modern standard med avseende på buller- och energigenomsläpplighet.

Fönsterbågarna är utvändigt belagda med industrilackerade aluminiumprofiler, vilket förväntas ge lång livslängd.

Det valda företaget har genomfört fönsterbyten i närområdet, t.ex. på Årstavägen öster om Åmänningevägen samt pågående fönsterbyte i grannföreningen Siljan.

**Avkastningsanalys**

Att byta samtliga fönster i föreningen innebär en investering på c:a 14 - 15 000 000 kr. Denna investering kan avskrivas på 40 år och belastar ekonomin med tillhörande räntekostnader. Å andra sidan kan en del av utgifterna intjänas tack vare lägre uppvärmningskostnader med de bättre isoleregenskaperna hos de nya fönstren.

En avkastningsanalys (Bilaga 1) ger dock att investeringen inte lönar sig sett över en 20-årsperiod. Avkastningsanalysen är baserad på Energimyndighetens prognoser om såväl stigande energipriser som förväntade besparingar med isolerglasfönster.

Det bör noteras att avkastningsanalysen är beroende av externa faktorer såsom ränteläge och energikostnader, vilka står helt eller delvis utanför föreningens kontroll. Vidare baseras en del av förväntade energibesparingar på att inomhustemperaturen sänks. Detta

skall med nya fönster vara genomförbart med bibehållen komfort tack vare att kallras och strålningsförluster elimineras, men storleken på sänkningen av inomhustemperatur måste provas i praktiken.

### Avgiftshöjning

Mot bakgrund av avkastningsanalysen och osäkerheten i denna innebär nya fönster en avgiftshöjning i storleksordningen 4-6% utöver varande uppskrivningstakt.

### Befintliga fönster

Befintliga fönster har inspekterats i samband med rengöring av tilluftsdon. Föreningens fönster är generellt sett i mycket gott skick. Fönsterkarmarna är genomgående helt intakta. Fönsterbågar är till största delen helt intakta. I enstaka fall har avrinninglister, s.k. droppnäsor, i nederkant på fönsterbågen tappat plåtbeklädnader och därigenom blivit utsatta för vädrets påfrestningar. Arbete med att åtgärda dessa beräknas påbörjas inom kort.

### Sammanställning - För- och nackdelar:

Fördelar	Nackdelar
Bullerreduktion	Kostnader <ul style="list-style-type: none"> <li>- relativt lång tid, &gt;10 år, till avkastningen ger nettoresultat</li> <li>- osäkerhet kring ränteläget under lång prognostid</li> <li>- osäkerhet kring energikostnaders långa prognostid</li> <li>- avgiftshöjning 4-6%</li> </ul>
Bättre inomhusklimat (mindre drag, mindre kallras)	Fönstrens tekniska livslängd kräver egentligen inte detta nu – däremot sannolikt inom en tioårsperiod. Mot en begränsad investering nu bedöms befintliga fönstren ha en livslängd på minst ytterligare 10 år.
Nya rutor	

### Slutsats

Fönsterbyte är inte ekonomiskt eller tekniskt befogat under rådande betingelser. Där finns dock uttalade fördelar i termer av komfort och bullerdämpning. Om det är föreningens vilja att ta ökade kostnader och ökad ekonomisk risk för att få ökad komfort och lägre bullernivåer är det naturligtvis fullt möjligt.

## Styrelsens förslag

Där föreligger inget direkt tekniskt behov eller ekonomiska fördelar med att byta fönster nu. Styrelsens uppdrag består bland annat av att förvalta byggnaderna och bevara byggnadernas värde. Styrelsens bedömning är att denna investering faller utanför ramen att bevara byggnadsvärdet. Styrelsen föreslår därför stämman att besluta om att inte gå vidare med projektet för närvarande.

avkastningsanalys\_nm091011.xls

HSB Brf Grängen Projekt "Nya Fönster" - Bilaga 1 /NM091011							
Investering	14 000 000 kr ink moms	Nuv intäkt/år		10 000 000 kr			
Ränta	5%						
Avskrivningstakt (år)	40						
Kost år 1	-1 050 000 kr	Höjning		5,4%			
		BOSTÄDER		BIYTOR		SUMMA BESPARING	AVKASTNING
År nr		Minskad energiut förb U-värde	Minskad energ Temsänkn 2C	Minskad energi förb U-värde	Minskad energi Temsänkn 2C	ink moms	ink moms
1	-1 050 000 kr	288 763 kr	153 273 kr	28 054 kr	0 kr	470 090 kr	-579 910 kr
2	-1 032 500 kr	300 314 kr	159 404 kr	29 176 kr	0 kr	488 894 kr	-543 606 kr
3	-1 015 000 kr	312 326 kr	165 780 kr	30 343 kr	0 kr	508 450 kr	-506 550 kr
4	-997 500 kr	324 819 kr	172 411 kr	31 557 kr	0 kr	528 788 kr	-468 712 kr
5	-980 000 kr	337 812 kr	179 308 kr	32 819 kr	0 kr	549 939 kr	-430 061 kr
6	-962 500 kr	351 324 kr	186 480 kr	34 132 kr	0 kr	571 937 kr	-390 563 kr
7	-945 000 kr	365 377 kr	193 939 kr	35 497 kr	0 kr	594 814 kr	-350 186 kr
8	-927 500 kr	379 992 kr	201 697 kr	36 917 kr	0 kr	618 607 kr	-308 893 kr
9	-910 000 kr	395 192 kr	209 765 kr	38 394 kr	0 kr	643 351 kr	-266 649 kr
10	-892 500 kr	411 000 kr	218 155 kr	39 930 kr	0 kr	669 085 kr	-223 415 kr
11	-875 000 kr	427 440 kr	226 882 kr	41 527 kr	0 kr	695 848 kr	-179 152 kr
12	-857 500 kr	444 537 kr	235 957 kr	43 188 kr	0 kr	723 682 kr	-133 818 kr
13	-840 000 kr	462 319 kr	245 395 kr	44 915 kr	0 kr	752 630 kr	-87 370 kr
14	-822 500 kr	480 812 kr	255 211 kr	46 712 kr	0 kr	782 735 kr	-39 765 kr
15	-805 000 kr	500 044 kr	265 419 kr	48 580 kr	0 kr	814 044 kr	9 044 kr
16	-787 500 kr	520 046 kr	276 036 kr	50 524 kr	0 kr	846 606 kr	59 106 kr
17	-770 000 kr	540 848 kr	287 078 kr	52 545 kr	0 kr	880 470 kr	110 470 kr
18	-752 500 kr	562 482 kr	298 561 kr	54 646 kr	0 kr	915 689 kr	163 189 kr
19	-735 000 kr	584 981 kr	310 503 kr	56 832 kr	0 kr	952 316 kr	217 316 kr
20	-717 500 kr	608 380 kr	322 923 kr	59 106 kr	0 kr	990 409 kr	272 909 kr
<b>SUMMA år 1-20</b>	<b>-17 675 000 kr</b>	<b>8 598 808 kr</b>	<b>4 564 179 kr</b>	<b>835 395 kr</b>	<b>0 kr</b>	<b>13 998 382 kr</b>	<b>-3 676 618 kr</b>





## HSB Brf Grängen Information inför extrastämma 2009-11-02

### Projekt individuell varmvattenmätning /LR091018

#### **Bakgrund**

På årsmötet beslutades att styrelsen skulle undersöka möjlighet och de kostnader som finns för att installera varmvattenmätning för varje lägenhet. Underlaget skulle presenteras på en extrastämma

#### **Teknisk beskrivning**

Varje lägenhet förses med mätare på varje varmvattenutkast, avläsning för att mäta varmvattenförbrukningen och en trådlös sändare som skickar värden till en dator. Värdena kan läsas av online men bearbetas 4 ggr per år och skickas med hyresavin från HSB.

#### **Kostnad, system Minol**

Mätare i 238 lägenheter	610708:- + moms
System för avläsning	210868:- + moms
Avläsning och fakturering	212:- + moms per lägenhet och år
Engångsavgift för fakturering	23800:- + moms för samtliga lägenheter

#### **För och nackdelar**

Fördelarna är att varje hushåll betalar för den varmvattenförbrukningen som går åt. I andra föreningar som har satt detta system visar det sig att första året i drift så går det totalt sett år ca 30% mindre varmvatten i föreningen då medvetenheten är stor. Samtidigt visar det sig i att det efter några år är förbrukningen är tillbaka till den ursprungliga.

Den kostnaden som krävs för att installera och underhålla systemet medför en ökad kostnad för i stort sett alla hushåll även dom som förbrukar lite då installation och fakturakostnaden påverkar den ekonomiska bilden negativt för varje hushåll.

#### **Styrelsens förslag**

Styrelsens förslag är att stämman skall besluta att avslå motionen

Detta för att det inte minskar varmvattenförbrukningen på sikt och att kostnaden blir större för dom flesta hushåll.

## HSB Brf Grängen Information inför extrastämma 2009-11-02

Projekt bergvärme  
/LR091018

### **Bakgrund**

Styrelsen har tagit åt sig alternativa uppvärmnings möjligheter med anledning av Fortums prissättning och i princip monopol på fjärrvärme.

### **Teknisk beskrivning**

Ett större antal borrhåll i olika riktningar ner i berggrunden på ett och samma ställe i föreningen tex vid Siljansvägen 60.

Nyinstallation av pumpar och styrenheter i närheten av redan befintliga fjärrvärmepumpar i Grängeriaan eller garage på Siljansvägen 56.

### **Kostnad, Climapac**

Borrhåll samt pumpar med styrutrustning cirka 3,0 miljoner kronor + moms

### **För och nackdelar**

Att vara mindre beroende av Fortum och dess prissättning.

Ett väl fungerande system kan man räkna hem på 5-10 år beroende på utförande och lyckandegrad samt räntor och avbetalningstakt.

Nackdelar i form av mer underhåll och teknisk kunskap runt framförallt styr och reglerteknik av pumpar samt borrhållens levnadstid.

Vi måste ändå ha Fortum som leverantör av tjänster då bergvärmens inte räcker till då det är riktigt kallt ute.

### **Styrelsens förslag**

Styrelsen föreslår stämman besluta att styrelsen får i uppdrag att förhandla och besluta om upphandling när rätt förutsättningar föreligger