



Nyhetsbrev februari 2023

Hej alla medlemmar
i Brf Vestersol!



Oxveckorna är snart över och allt i naturen börjar vakna till liv! – Föreningens styrelse är glada att äntligen leverera resultat i två långdragna ärenden!



Nu finns telefonlistan!

Vid höstens fixardagar diskuterades att vi bör ha en telefonlista så man kan kontakta varandra om man till exempel får förhinder vid tvättid, något fönster står å slår eller liknande. Det beslöts att vi skulle sätta samman en sådan till våra medlemmar men först måste vi få samtycken att från alla som bor i föreningen att det är OK att publicera deras telefonnummer.



Vi har nu fått in samtycken från alla och listan finns på föreningens dokumentarea hos Nabo:

Logga in på <https://nabo.se> och välj Dokumenthanterare i menyn till vänster och gå fram till Föreningens dokumentation / Telefonlista/ Telefonlista.pdf.

Elutredningen är klar!

Den kraftigt försenade rapporten om styrelsens utredning avseende:

**Införande av individuell mätning och debitering för el (IMD)
samt
Uppdatering av fastighetens elsystem med syfte att förse alla lägenheter med 3-fas anslutning**



är nu klar och ni kan läsa hela rapporten på föreningens dokumentarea hos Nabo:

Logga in på <https://nabo.se> och välj Dokumenthanterare i menyn till vänster och gå fram till Föreningens dokumentation / Elutredning/ IMD_3fas_BS revision 4 23 februari.pdf.

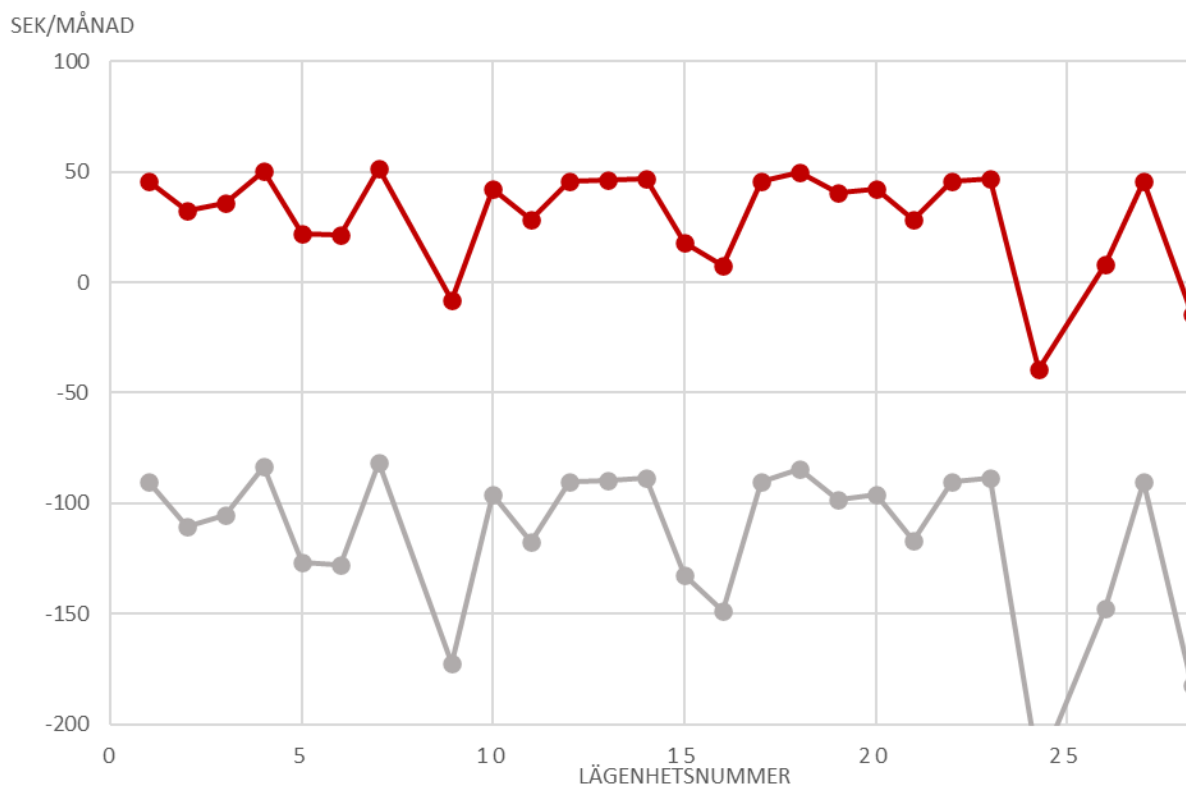
Nedan publiceras en sammanfattning med styrelsens beslut men läs rapporten, då sammanfattningen kan uppfattas som alltför kortfattad och ofullständig!

Sammanfattning

Nedan redovisas det ekonomiska utfallet som den ekonomiska analysen ger för den enskilde medlemmen för föreningens lägenheter vid 3% kalkylränta.

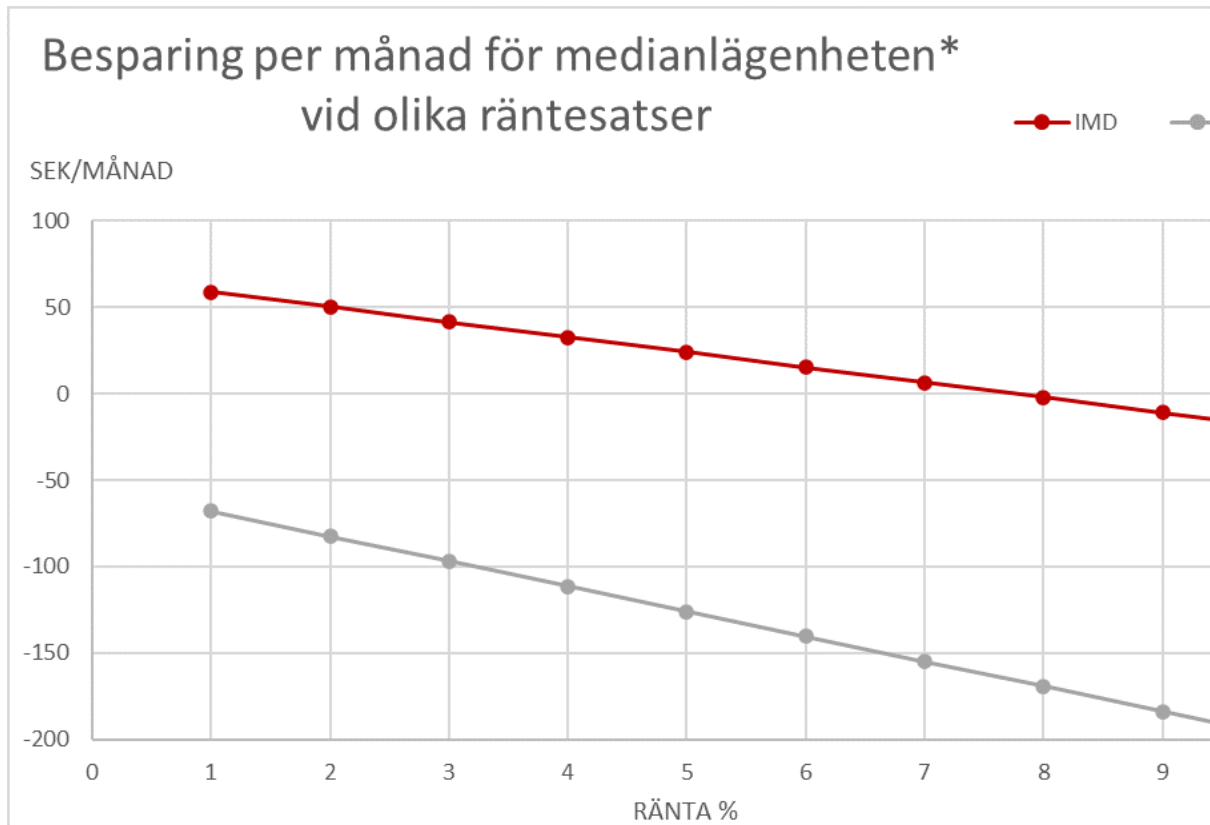
3-fasanslutningen kan på sikt innebära en besparing för den enskilde medlemmen som övergår till matlagning med el och gör nödvändiga investeringar för detta. Denna besparing påverkas av ett antal faktorer. Detta diskuteras närmare i rapportens avsnitt 4.5. I rapporten samt i nedanstående och nästkommande figur redovisas, vad gäller 3-fas, enbart kostnaden för uppdatering av elsystemet med 3-fasanslutning till samtliga lägenheter. Det blir upp till den enskilde medlemmen att utifrån sina förutsättningar räkna på vad eventuella åtgärder i den egna lägenheten kostar och bedöma det ekonomiska utfallet av dem!

BESPARING PER MÅNAD FÖR DE OLIKA LÄGENHETERNA VID 3% RÄNTA



Observera att negativa värden i figuren ovan innebär en kostnad!
De fasta avgifter som inbesparas vid IMD är lika stora för alla lägenheter. Lånekostnaderna för investeringen i IMD fördelas däremot i förhållande till lägenheternas storlek. Detta innebär att IMD är förhållandevis gynnsammare för små lägenheter än för stora.

Nedanstående figur visar hur stor besparingen är vid olika räntesatser för medianlägenheten*.



Observera att negativa värden i figuren ovan innebär en kostnad!
 * Medianlägenheten har 13 mindre lägenheter och 13 större lägenheter i föreningen.

Sammanfattning IMD

Förkortningen IMD står för individuell mätning och debitering. Huvudskälen till att installera IMD för el är oftast för att direkt sänka fasta kostnaderna genom omläggning av abonnemang eller för att kunna internt tillgodogöra sig av egenproducerad el från t.ex. solceller. Istället för att varje medlem har sitt avtal, övertar föreningen den rollen och har ett kontrakt och abonnemang för samtliga medlemmar i föreningen. Som köpare av el slipper du med IMD för el dina fasta elavgifter.

IMD innebär otvetydigt en besparing för de flesta medlemmar. Besparingen reduceras av att nätbolaget tar ut en effektavgift på det gemensamma abonnemang som föreningen använder vid IMD. Motsvarande effektavgift tas inte ut på befintliga lägenhetsabonnemang.

Flera faktorer talar emot att införa IMD i nuläget:

- Senaste året har elpriserna stigit kraftigt. Medlemmar som bundet sina elabonnemang före prishöjningarna skulle tvingas att bryta dessa avtal när IMD införs och därmed i förtid drabbas av prishöjningarna.

- Den teknik och metoder för mätdatansamling och debitering som används i dag för IMD är inte anpassade till de nya elprisavtal som kan tecknas och den fakturering av dessa som nätbolagen använder. Det finns ingen möjlighet att beakta hur mycket effekt den enskilde medlemmen använder eller hur den enskilde medlemmen varierar sin förbrukning över dygnet.
- IMD ger inte medlemmarna något incitament att jämna ut förbrukningstopparna.
- Styrelsen kommer att få ett önskat stort ansvar vid val av elavtal och dessutom vara tvungen att månad för månad bestämma den tariff som skall användas vid fakturering av medlemmarna.
- Det är önskvärt att kunna teckna fastprisavtal för föreningen men om vi avstår från IMD och medlemmarna istället tecknar de avtal som passar dem bäst är det möjligt att det alternativet uppväger den besparing i abonnemangskostnader som IMD ger.

Baserat på ovanstående finns anledning att skjuta införandet av IMD på framtiden:

- En trolig utveckling är att metoderna för mätdatasamling och fakturering kommer att förfinas framöver. Tekniker kommer kanske att bli allmänt tillgängliga vilket ger möjlighet att i faktureringsunderlaget beakta hur mycket effekt den enskilde medlemmen använder och hur den enskilde medlemmen varierar sin förbrukning över dygnet.
- Debiteringen av medlemmarna kommer kanske i framtiden att kunna kopplas till de fakturor för elhandel och elnät som föreningen får.
- Det finns inget som tyder på att det kommer att vara mer kostsamt att införa IMD i förhållande till kostnadsläget vid ett senare tillfälle än det är idag.

Styrelsens beslut IMD

Styrelsen beslutar att inte införa IMD i dagsläget.

Styrelsen föreslår att man ånyo utreder IMD om 2-3 år då flera av de argument mot införande som anges ovan inte förväntas gälla längre.

Sammanfattning 3-fas

3-fas till alla lägenheter är ingen besparing utan en investering!:

- Med 3-fas framdraget till undercentralerna i varje lägenhet ges möjlighet att använda mer elintensiva saker i sin lägenhet utan brist på tillgång till el.
- Med 3-fas kan nuvarande eller framtida medlemmar om de så önskar investera i att övergå till att enbart använda el vid matlagning och säga upp gasabonnemanget
- Framdragning av 3-fas till samtliga lägenheter innebär att alla medlemmar ges samma förutsättningar enligt likhetsprincipen

Kostnaden för att uppdatera fastighetens elsystem och dra fram 3-fas till alla undercentraler i lägenheterna motsvarar en hyreshöjning på **5,1%** vid 3% låneränta

Styrelsens beslut 3-fas

Styrelsen avsikt har varit att anordna en omröstning bland medlemmarna där varje medlem kommit att tillfrågas huruvida de är för eller emot att föreningen investerar i en uppdatering av fastighetens elsystem där 3-fas dras fram till undercentralen i alla lägenheter.

Emellertid har en enskild medlem lämnat en motion om att ge alla medlemmar möjlighet att nyttja 3-fas anslutning till föreningsstämman. Ett styrelsebeslut baserat på nämnda medlemsomröstning skulle kunna komma att rivas upp om stämman beslutar annorlunda i denna fråga: Det är därför inte meningsfullt att genomföra omröstningen utan styrelsen uppmanar så många som möjligt att delta vid föreningsstämman (29 maj kl 19:00) då omröstning kommer att ske om motionen så att stämmobeslutet kommer att återspegla åsikten hos majoriteten av våra medlemmar.

Föreningsstämma



Årets föreningsstämma äger rum i möteslokalen måndagen den 29 maj kl. 19:00. På stämman kommer vi att rösta om vi skall uppdatera fastighetens elsystem med syfte att förse alla lägenheter med 3-fas anslutning eller ej.

Välkomna!



Copyright (C) 2023 BRF Vestersol. All rights reserved.

Want to change how you receive these emails?
You can [update your preferences](#) or [unsubscribe](#)