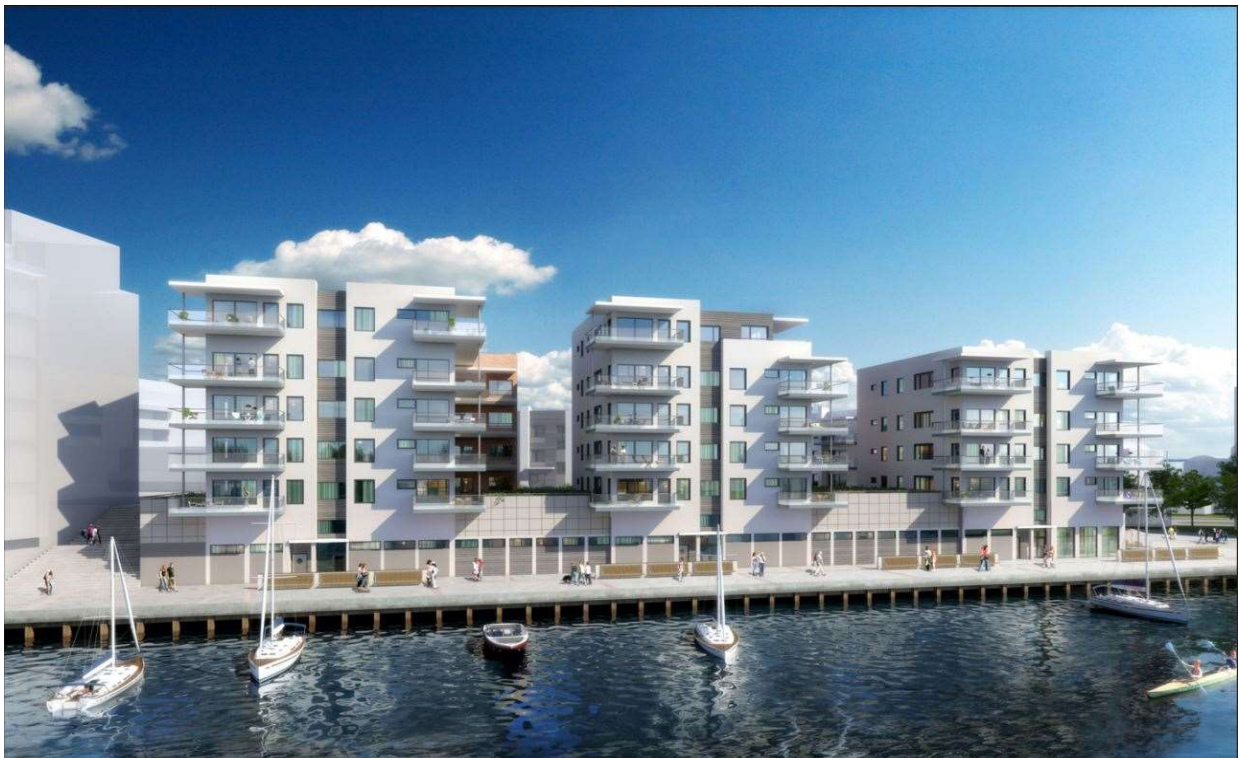


Underlag till extra föreningsstämma avseende  
IMD, solceller samt frivilligt kapitaltillskott  
2024-02-07

## BRF Riggen 1

769629-4672



Under 2023 har projektgruppen för solceller och IMD arbetat intensivt för att arbeta fram bästa möjliga offerter och möjligheter för BRF Riggen 1.

Vad gäller det ekonomiska är det hela ganska konkret, svart på vitt, och det finns inte många utsvävningar att göra – pengarna ska betalas. Det som är spännande är dock de olika sätten att få fram kapitalet.

Vid kommande extra föreningsstämma har föreningens medlemmar tre frågor att ta ställning till, i nedan ordning. Dessa presenteras var för sig på kommande sidor:

1. Installation av IMD; individuell mätning och debitering av el
2. Installation av solceller på föreningens tak
3. Ändring av stadgar för att möjliggöra användning av flera andelstal, vilket öppnar möjligheten att direkt betala sin andel av föreningens investering

---

### INSTALLATION AV IMD; INDIVIDUELL MÄTNING OCH DEBITERING AV EL

---

För att installera IMD krävs ett stämmobeslut. Det är enkel majoritet vid en föreningsstämma som krävs. Syftet med IMD är att föreningen blir levererande part av el till respektive lägenhet. Varje enskild lägenhets egna abonnemang sägs upp av BRF, både elnät och elleverans. Istället tecknar BRF ett större abonnemang och installerar enskilda mätare för varje lägenhet. Denna el läses av och debiteras på avgiftsavin.

Försäljning av el inom ett flerbostadshus är momspliktig verksamhet, vilket innebär att en extra rad med momsen kommer vara med på avgiftsavin. Detta påverkar inte slutsumman, då momsen är inkluderad i den del som faktureras ut, precis på samma vis som på fakturan från elbolaget. För installation av utrustning för IMD erhåller man således också en momseffekt, och föreningen gör avdrag för momsen på installationen, precis likadant som man gjorde vid installationen av laddinfrastrukturen i garaget.

Ovanstående är också anledningen till att IMD är en förutsättning för att få ekonomi i solcellsinstallationen. När solcellerna kopplas till föreningens elcentral uppstår en försäljning, dvs en momspliktig verksamhet. Det innebär att föreningen ånjuter momsavdrag på hela installationen av solcellsanläggningen.

I BRF Riggen 1's fall, med en offererad installation på 1 800 000kr ex moms, gör arbetsordningen att föreningen sparar ca 450 000kr. I och med det är installationen av IMD, vilken ni fått offererad till 225 000kr, betald dubbelt upp.

Hur ska detta då finansieras?

Nedan finner ni en tabell för installation av IMD, där jämförelsetalen för den löpande driften är mot dagens uppskattade kostnader.

Kalkylen är beräknad på att hela beloppet finansieras via lån (alltså dyraste scenariot). Kalkylräntan är på 4%, vilken är fullt rimlig så som marknaden ser ut i skrivande stund (2023-12-19).

Antal lägenheter	59	Lägenhetsel	2 500 kwh/år
Lokaler	0	Fastighetsförbrukning	110 000 kwh/år

Förutsättningar / fasta kostnader

		NULÄGE	
Nätabonnemang (lgh)	2 000 kr/år	118 000	0 kr/år
Elleverantörsabonnemang	300 kr/år	17 700	0 kr/år
Nätöverföringsavgift	0,0380 kr/kwh	95	0 kr/år
		VID INSTALLATION AV IMD	
Nätöverföringsavgift	0,0380 kr/kwh	0	9 785 kr/år
Ökad kostnad fastighet / nät	20 252 kr/år	0	20 252 kr/år
Mättjänst och avisering	220 kr/lgh/år	0	12 980 kr/år
Amortering & lånekostnad	572 kr/lgh/år	0	33 750 kr/år

<b>Totalsumma</b>		<b>135 795</b>	<b>76 767</b>
Årlig besparing / "kollektivet"		59 028	

	kr / ex
Anskaffningskostnad	225 000 moms
Mättjänst och avisering	12 980 kr / år
Återbetalningstid	3,8 år
Besparing på 10 år	235 480 kr

	Totalt	Per lgh
TE / Installation	225 000	3 814
Kapitalkostnader (pantbrev etc)	4 500	76
Moms	0	0
<b>Summa</b>	<b>229 500</b>	<b>3 890</b>

Kostnader (resultatpåverkande för BRF)

Avskrivningar	22 500
Ökad kostnad, nätavgift	20 252
Mättjänst och debitering	12 980
Ränta (år 1)	11 250
<b>Kostnad / år</b>	<b>66 982</b>
Kostnad / lgh	1 135

Ovan förutsättningar på att inga åtgärder eller kompletterande installationer behöver utföras

---

 INSTALLATION AV SOLCELLER PÅ BRF RIGGEN 1's TAK
 

---

För solcellerna finns inget reellt nuläge att jämföra med, utan här handlar det om en nyfikenhet och vilja att göra något positivt för miljö och framtid.

Vi kan dock titta på presenterad effekt, och vi vet därmed att den tänkta installerade effekten motsvarar en stor del av den el som föreningen köper in idag, och som därmed också blir en direkt payback till föreningen. Enligt kalkylerna blir besparingen ca 137 000kr/år jämfört med att köpa in el från ex Kalmar Energi/Eon för 1,80kr/kWh.

För den som tycker det är intressant finns det många standardiserade kalkyler för hur man kan se på avbetalningen med tanke på el som produceras av solcellerna.

Installationskalkylen, dvs kostnaderna för installationen, är beräknade på den offert vi erhöll i somras och ligger på 1 800 000kr ex moms.

---

 INSTALLATIONSKOSTNAD
 

---

	Totalt för föreningen som kollektiv	Per lgh (snitt, totalsumma dividerat med 59)
TE / Installation	1 800 000	30 508
Kapitalkostnader (pantbrev etc)	36 000	610
Moms (betalas, men får tillbaka)	450 000	7 627
Summa	2 286 000	38 746

---

 AVBETALNING / ÅRSUTGIFT
 

---

 Kostnader (resultatpåverkande för BRF)
 

---

Avskrivningar	20 år	90 000
Ränta (år 1)		72 000
Kostnad / år		162 000

Lån	1 800 000	100%	Procent av produktionskostnaden i belåning
Kapitaltillskott	0	0%	Procent av produktionskostnaden i kapitaltillskott
Summa	1 800 000		

Lån	Ränta
1 800 000	4%

Avskrivningstid / år	20 år
Amortering/år	90 000 kr
Ränta/år	72 000 kr
Summa/år	162 000 kr

Investeringen av solceller kan betalas på två olika vis.

Antingen belånar föreningen till investeringen och då blir amorteringen motsvarande avskrivningstiden, dvs 20 år. Under dessa 20 år betalas ränta och man gör amortering.

Kostnaden faller inom föreningens befintligt löpande ekonomi, eller så lägger man det separat på avgiftsavin och när investeringen är avbetalad försvinner den raden.

Lägenhetens andel av amorteringen registreras varje år (precis som all annan amortering som föreningen gör) och är avdragsgill vid framtida försäljning. Detta kallas kapitaltillskott i KU55-blanketten som föreningen redovisar till Skatteverket.

Det andra alternativet är att varje medlem erbjuds möjligheten att kunna betala av sin andel av föreningens investering direkt. Detta är ett frivilligt kapitaltillskott. Hur respektive medlem väljer att finansiera sitt frivilliga kapitaltillskott är helt upp till var och en, men det finns flera fördelar.

Ett kapitaltillskott är avdragsgillt vid en framtida försäljning av lägenheten. Man behöver inte betala föreningens räntekostnad och man bibehåller en lägre månadsavgift på lägenheten.

Om man väljer att belåna beloppet privat kan man erhålla upp till 30% ränteavdrag i sin privata deklARATION.

På nästkommande sidor finns tabeller för hur stor del av investeringen på 1.800.000kr som hör till respektive lägenhet. Summan fördelas enligt de fastställda andelstalen i ekonomisk plan.

Respektive lägenhets andel av investeringen, och summa som är möjligt att lägga i kapitaltillskott följer av nedan tabell. Andelstalet är det fastställda i ekonomisk plan, och kapitalandelen är lägenhetens andel av investeringskostnaden. Månadskostnaden är den kostnad som läggs på avgiftsavin varje månad, med de kända kostnader vi har i skrivande stund och med en kalkylränta på 4%

Lgh-nr	Andelstal	Kapitalandel	Månadskostnad
A1101	1,660%	29 880	224
A1102	1,810%	32 580	244
A1103	2,020%	36 360	273
A1201	1,660%	29 880	224
A1202	1,810%	32 580	244
A1203	2,020%	36 360	273
A1301	1,660%	29 880	224
A1302	1,810%	32 580	244
A1303	2,020%	36 360	273
A1401	1,660%	29 880	224
A1402	1,810%	32 580	244
A1403	2,020%	36 360	273
A1501	2,060%	37 080	278
A1502	2,020%	36 360	273
B2101	1,660%	29 880	224
B2102	1,810%	32 580	244
B2103	2,020%	36 360	273
B2201	1,660%	29 880	224
B2202	1,810%	32 580	244
B2203	2,020%	36 360	273
B2301	1,660%	29 880	224
B2302	1,810%	32 580	244
B2303	2,020%	36 360	273
B2401	1,660%	29 880	224
B2402	1,810%	32 580	244
B2403	2,020%	36 360	273

B2501	2,620%	47 160	354
C3101	1,770%	31 860	239
C3102	1,810%	32 580	244
C3103	2,020%	36 360	273
C3201	1,770%	31 860	239
C3202	1,810%	32 580	244
C3203	2,020%	36 360	273
C3301	1,770%	31 860	239
C3302	1,810%	32 580	244
C3303	2,020%	36 360	273
C3401	2,060%	37 080	278
C3402	2,020%	36 360	273
D4101	1,580%	28 440	213
D4102	1,460%	26 280	197
D4103	1,530%	27 540	207
D4104	1,210%	21 780	163
D4201	1,580%	28 440	213
D4202	1,460%	26 280	197
D4203	1,530%	27 540	207
D4204	1,210%	21 780	163
D4301	1,580%	28 440	213
D4302	1,460%	26 280	197
D4303	1,530%	27 540	207
D4304	1,210%	21 780	163
E5101	1,300%	23 400	176
E5102	1,120%	20 160	151
E5103	1,280%	23 040	173
E5201	1,300%	23 400	176
E5202	1,120%	20 160	151
E5203	1,280%	23 040	173
E5301	1,300%	23 400	176
E5302	1,120%	20 160	151
E5303	1,280%	23 040	173
Summa:	99,940%	1 798 920	13 492

### ÄNDRING AV STADGAR FÖR ATT MÖJLIGGÖRA ANVÄNDNING AV FLERA ANDELSTAL

För att kunna göra frivilliga kapitaltillskott måste föreningens stadgar medge det. Det fordrar alltså en stadgeändring, och förslag till ändring av stadgarna §8 lyder som följande:

*”Föreningen kan ha flera andelstal. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas gällande andelstal samt skuldandelstal.*

*Andelstal A (drift-, och underhållsandelstal) fastställs för föreningens fulla kostnader för drift, underhåll av föreningens fastighet samt kostnader för eventuella gemensambetsanläggningar, grundbelåning samt de bokföringstekniska posterna för avskrivning samt avsättning till framtida underhåll.*

*Skuldandelstal för lån fastställs för täckande av föreningens kostnader och amortering för respektive lån som är föremål för frivilligt kapitaltillskott.*

*Ett frivilligt kapitaltillskott kan inte återbetalas”*

Stadgeändring skall alltså beslutas på två föreningsstämmor i följd.

#### FRÅGOR FRÅN INFORMATIONSMÖTET:

Batterilagring, kan man lagra elen?

Finns att köpa, men tyvärr är batterierna mycket platskrävande samt kostnaden är hutlösa

Gröna avdrag:

En BRF är inte berättigad till några gröna avdrag eftersom det är skattereduktion, och föreningen betalar inte skatt (annat än fastighetsskatten, men den kan man inte göra avdrag mot).

Det finns heller inga bidrag för förening att söka för installation av solceller.

Vem förhandlar elpriset:

I slutänden är det styrelsen som beslutar vilket elpris som ska debiteras medlemmarna, och det är normalt sett också styrelsen som förhandlar föreningens avtal, inklusive elavtalet.

Däremot står det alltid styrelsen fritt att adjungera arbetsuppgifter till personer utanför styrelsen, om någon exempelvis sitter på bra kontakter eller god kompetens.

Beslutsförhet:

Enkel majoritet vid en (1st) föreningsstämma för IMD och solceller.

Ändring av stadgar kräver enkel majoritet vid två av varandra efterföljande föreningsstämmor.

Frågor kring det ekonomiska/administrativa i projektet:

Madeleine Herrmann

[madeleine@phforvaltning.se](mailto:madeleine@phforvaltning.se)

Frågor kring det tekniska i projektet:

Peter Fernlund och Thomas Palm

[fernlund.peter@gmail.com](mailto:fernlund.peter@gmail.com)

[thomas.palm99@gmail.com](mailto:thomas.palm99@gmail.com)

*Här kommer en sammanfattning på den information som kommit på både årsstämman i våras och nu i december för samtliga medlemmar*

### **Efter årsskiftet är det extra medlemsstämma för BRF Riggen 1**

På stämman skall vi välja om vi vill ha solceller på hustaken och om vi skall kunna nyttja den el vi får själva samt välja om vi i steg 1 skall installera IMD och få lägre kostnader för el abonnemangen.

IMD är en grundförutsättning för att kunna nyttja egen el från solen.

### **Bakgrund solceller och IMD i Riggen**

- I slutet av 2022 frågade styrelsen om det fanns intresserade som kunde undersöka om det gick att ha solceller på taken. Grupp bildades bestående av Arne Carlsson, Thomas Palm och Peter Fernlund (alla tre boende i föreningen)
- Separat Motion skickades in till styrelsen inför årsstämman om IMD
- Svar från styrelsen var att IMD skulle ingå i arbetet med solceller
- Arbetet med att ta fram offerter i konkurrens mellan olika entreprenörer skedde under våren och resultat presenterades på årsstämman
- Dialog förekom med kommunen om bygglov och brandskyddsregler samt med Kalmar Energi som positiva till både IMD och solceller.

### **Resultat:**

- Nu finns en möjlig lösning med IMD och en lösning med solceller

På årsstämman presenterades arbetet och överlämnades till styrelsen som bad oss i gruppen att fortsätta arbetet så att vi kunde ro projektet i hamn

### **Elpriserna idag och framöver**

- Vi har de senaste åren haft elpriser hos oss i Kalmar, elprisområde 4 till betydligt högre nivåer än för endast några år sedan.
- Dessutom vet vi nu att enligt ett EU-beslut så kommer Sveriges priser att höjas då vi har mycket lägre än övriga Europa.
- **Prishöjningar på upp till 20% från år 2024** är vad som diskuteras och då är det viktigt att redan nu se på alternativ som gör att kostnaderna inte rusar utan tvärtom kan hållas på en lägre nivå.  
*(källa svenska kraftnät 3:e oktober -23)*



## IMD Individuell mätning och debitering

### Vår grannförening, Spantrutan har infört IMD med mycket positivt resultat

Åke Åkesson i grannföreningen Spantrutan:

*”Vi har haft IMD i snart ett år och det har blivit uppskattat av medlemmarna. Vi ser att elfakturorna hos var och en har blivit billigare rent generellt. Vi har därför sagt upp Hansa-avtalet med Kalmar energi och från o med 1 Jan köper rörlig el. Vår frihetsgrad ökar vart vi vill vända oss.”*

### Vad är IMD?

IMD betyder Individuell Mätning och Debitering vilket är ett lagkrav i nyproducerade bostäder från 2021 och våra hus hann byggas innan dess så vi har inte individuell mätning på varken varmvatten, el eller värme. Med IMD ser du din egen förbrukning och betalar endast för den.

IMD för el innebär att köpa el till en punkt och sedan kostnadsfördela vilket innebär att man tar bort alla enskilda el-abonnemang och i stället har ett abonnemang totalt vilket ger stora kostnadsbesparingar. Se nedan:

- Idag har vi lika många elnätsabonnemang som vi har lägenheter, dvs 59 abonnemang hos Kalmar Energi som är nätägare och till det kommer fastighetsabonnemang för föreningens allmänna elförbrukning.
- För det betalar vi tillsammans en årsavgift för abonnemangen ca 1500-2000kr/ lägenhet + 2000kr (fastighetsgemensamt) vilket innebär årskostnader på > 108 000kr (1800 x 60)

### Med IMD

- Genom att göra en förändring i upplägget kan vi köpa in el till endast 1 abonnemang och kostnadsfördela så att alla betalar för sin egen förbrukning via hyresavin istället.
- Den totala utgiften blir med det upplägget ca 1800kr vilket är en **besparing på ca 106 200kr per år** (dagens priser)
- Summan ca 106 200kr är totalsumman i besparing per år med IMD.

## Offertsammanställning på installation och uppkoppling av IMD:

### SUMMERING

Med anledning av eventuella behov av en IMD mätning presenterar Energy Balance följande anbud

Objekt: Kv Rikken

**Anbudssumma: 209 900 kr**  
Pris exklusive moms

**Leverantör IMD: EL-system**

**Antal mätpunkter: 59 st**

Vad Rikken får förutom alla nya elmätare är koppling mot PH förvaltning som kommer att skicka ut elräkningen med hyresavierna.

Samtliga boende får uppkopplingsmöjlighet för att kunna följa sin egen förbrukning per dag/vecka/månad/år. Där kommer lägenhetsinnehavaren även kunna jämföra elförbrukningen mot föregående år och även mot föreningens snittförbrukning.

*Med tanke på GDPR och anonymitet så delas inte namn och lägenhetsnummer ut offentligt.*

### Förhandla om priser med elbolagen

- Om BRF Rikken 1 röstar för att gå över till endast ett abonnemang så kommer föreningen dessutom att ansvara för att göra upphandlingar av el-abonnemangen.
- Med dagens priser på elmarknaden kommer BRF Rikken att ha större möjligheter att få bra elavtal än den som endast förhandlar om sin egen lägenhet då Rikken har en betydligt större årsförbrukning av el.

### Vilka totala summor kan Rikken förhandla om?

- 59 st enskilda abonnemang (snittförbrukning ca 2 500–2 600 kWh/lägenhet)
- 1 abonnemang för fastighetsel ( ca 110 000kWh) + den el som används för fordonsladdning
- Totalt: 210 000kWh + 110 000kWh= 320 000kWh/ år
- Det är stor skillnad att teckna avtal för 1 lägenhet med en förbrukning på ca 2 600 kWh/ år jämfört med att förhandla om 320 000 kWh vilket ger mycket bättre förutsättningar för att få bra pris.

### Alternativen

- Ha det som det alltid har varit
- Gå över till att köpa in el till en punkt och därefter kostnadsfördela på respektive boende efter aktuell förbrukning vilket ger en besparing per lägenhet

### Solceller på taken kan sänka elpriserna ytterligare

- Offerter och underlag finns för att investera i solceller som kan sänka kostnader för elförbrukningen inte bara till föreningens gemensamma förbrukning utan el som produceras av solcellerna kommer även att bidra till att sänka kostnaderna för varje boende som nyttjar el dagtid då solen skiner.
- Den el från solcellerna som produceras är den billigaste och den bästa besparingen i utgifter för samtliga boende.
- Blir det överskott av solproducerad el kan den säljas mot ersättning till ett nätbolag

### Solceller på taken

Ca 314 st paneler á 425W

5 växelriktare (1 per hus)

Monteras parallellt med takytan.

Se bild på våra 5 hustak med solceller som svarta rutor



### Vad händer nu?

Om stämman röstar **för** IMD och solceller:

Då uppdateras offerter och kontrakt skrivs med entreprenör

Om stämman **väljer att inte** gå på förslaget:

Då blir det ingen IMD och inga solceller

### Tidplan för installation, när kan vi se resultat

- Beroende på resultat i val på extrastämman
- Under tidig vår bör arbete vara i gång.

### Frågor:

Hör av er via email med frågor så svarar vi så fort det är möjligt

Peter Fernlund och Thomas Palm

[fernlund.peter@gmail.com](mailto:fernlund.peter@gmail.com)

[thomas.palm99@gmail.com](mailto:thomas.palm99@gmail.com)



**Konsult & Förvaltning**  
Allt inom fastigheter