



www.elinwagnersgata.se
brfstyrelse@elinwagnersgata.se

Viktig information till alla boende

SOLCELLER OCH GEMENSAMT ELAVTAL

Vi vill med detta informationsbrev informera er alla om hur den rådande omvärldssituationen påverkar vår förening och vilka åtgärder vi planerar för att hantera situationen. Som vi alla känner till har den oroliga situationen i vår omvärld fått stora konsekvenser för Sverige. Mest påtagligt är den höga inflationen, kraftigt ökade räntor och stigande elpriser. Förväntan är att priserna och räntorna kommer att fortsätta stiga framåt. Många bostadsrättsföreningar har redan eller kommer tvingas till stora avgiftshöjningar på grund av kraftigt ökade kostnader, det finns exempel på föreningar som tvingats höja avgiften med 50 procent. Detta är inget som någon önskar och vår målsättning är att inte behöva höja avgifterna i föreningen, samtidigt som vi vill bibehålla en god ekonomi på lång sikt.

För vår del är det framförallt det stigande elpriset men också de ökade räntekostnaderna som slår hårt mot föreningens ekonomi men även det allmänt högre prisläget påverkar vår budget. Elkostnaden är vår enskilt största utgiftspost, vilket beror på att vi har bergvärme som källa till vår uppvärmning, vilket kräver el till bergvärmepumparna. Även räntorna är en stor utgift i budget, men de flesta lånen är bundna på låga nivåer som löper ut successivt de närmaste åren. Det innebär att våra räntekostnader gradvis kommer att öka de närmaste åren. Vi har dock några lån som har, eller är på väg att löpa ut under året.

Eftersom föreningen fortsatt har ett positivt kassaflöde och i grunden en god ekonomi, har styrelsen fortsatt att prioritera amortering för att minska våra lån. Vi har också sålt en hyresrätt, vilket sammantaget inneburit att vi kunnat amortera 12 miljoner kronor. Det är 10 miljoner kronor mer än vad vi årligen budgeterar för. Vi räknar med att även fortsättningsvis kunna genomföra extra amorteringar, dels med anledning av överskottet i kassaflödet och dels med anledning av kommande försäljningar av hyresrätter. Trots att lånen minskat markant kommer våra räntekostnader öka under nästkommande år. Vår bedömning är dock att dessa kostnadsökningar är hanterbara men att vi behöver fortsätta prioritera att amortera.

De kraftigt stigande elpriserna påverkar oss i nuläget ingenting då vi har ett mycket fördelaktigt bundet elavtal. Avtalet löper ut i maj 2023 så denna vinter kommer våra kostnader för el vara i nivå med föregående år. I nuläget uppgår kostnaden för el till cirka 950 000 kronor. Vilket elpris vi kan räkna med när vårt befintliga avtal går ut går inte att förutspå, men vi vet att elkostnaderna kommer öka kraftigt. För att hantera denna situation kommer vi att göra två saker. Dels kommer vi att se över möjligheten att minska elförbrukningen, bland annat genom att se över hur vår värmeanläggning används. Den andra åtgärden som styrelsen beslutat om är att installera solceller på våra tak. Redan innan nuvarande kris beslutade styrelsen att utreda möjligheten att installera solceller, vilket vi tidigare informerat om. Frågan har nu utretts av vår förvaltning och utredningen visar att våra tak är mycket lämpliga för solceller. I kombination med vår relativt höga elförbrukning är rekommendationen att installera en stor anläggning. I arbetet med detta har vi utöver förvaltningens konsult även haft kontakt med Energimyndigheten och Stockholms stads energirådgivare för bedömning och rådgivning. Vi har därför genomfört en upphandling och precis tecknat ett avtal med Everenrgy.

Avtalet med Everenrgy omfattar installation av en solcellsanläggning med en uppskattad årsproduktion på 430 500 kWh. Anläggningen är mycket stor, antagligen en av de största som installerats av en bostadsrättsförening. Avtalet är ett partnerskap med Everenrgy som innebär att de kommer att bygga och drifva anläggningen. Föreningen delfinansierar investeringen tillsammans med Everenrgy. Vår investeringskostnad uppgår till 3 750 000kr. Bedömning är att avtalet kommer att vara mycket fördelaktigt för föreningen.

Även om anläggningen är stor kommer den inte täcka hela vårt behov av el utan vi kommer fortsatt behöva köpa el under vissa perioder och tider på dygnet. Delvis beror detta på att vi inte kan lagra den el vi producerar. Vi kommer även i perioder och vissa tider på dygnet att producera mer el än vad vi förbrukar vilket innebär att vi kommer att sälja el på den öppna marknaden. Anläggningen beräknas vara färdigställd under slutet av sommaren 2023. Everenrgy kommer att delta på 2023 års föreningsstämma och svara på frågor om anläggningen.

För att kunna få ett optimalt nyttjande av solcellsanläggningen, inte minst utifrån ett ekonomiskt perspektiv, föreslår styrelsen att föreningen övergår till gemensamhetsel. För att kunna göra detta behövs ett stämmobeslut. Styrelsen kommer därför att väcka frågan på 2023 års föreningsstämma, genom att lägga fram en proposition om att övergå till gemensamt elabonnemang för samtliga lägenheter i föreningen. Utöver att gemensam el är bra för föreningen då det är det mest gynnsamma nyttjandet av solcellsanläggningen, innebär det också lägre kostnader för alla boende. Modellen ger varje hushåll en årlig nettobesparing på mellan 1 000 och 1 500 kr, beroende på hur stor årsförbrukning man har.

VAD INNEBÄR GEMENSAMHETSSEL I PRAKTIKEN?

I stället för att varje hushåll får en egen elräkning, dels från nätleverantören Ellevio och dels från valt elhandelsbolag kommer hushållets elkostnad debiteras på månadsavin från föreningen. Vi kommer att installera egna elmätare för att kunna mäta varje hushålls förbrukning, för att sedan fakturera detta månadsvis.

Besparingen uppkommer genom att samtliga lägenheters individuella nät - och elavgifter försvinner. Ellevios årsavgift för ett lägenhetsabonnemang 2022 är 1 260 kr inkl. moms. Utöver detta betalar man en elöverföringsavgift på 52 öre per förbrukad kWh. Med ett gemensamt elabonnemang sjunker denna kostnad till ca 30 öre per kWh, vilket ger en ytterligare besparing på 22 öre per kWh. Lägenhetsinnehavaren blir också av med den fasta årsavgiften till den elleverantör man köper sin el ifrån, som ligger på mellan 300 – 450 kr/år.

Utöver detta ökar möjligheten att vi kan förhandla fram ett bättre elhandelspris, då vi tillsammans blir en betydligt större elkund än en enda lägenhet.

Utöver besparingen för varje lägenhet blir det ingen förändring mot idag:

- Alla lägenheter mäts och debiteras individuellt.
- Alla lägenheter får en specificerad elräkning på månadsavin.

Behöver jag som boende vidta åtgärder med anledning av gemensamhetsel?

Nej, du som boende behöver inte vidta några åtgärder. All administration gällande övergången till gemensamhetsel sköts av företaget Infometric AB. Det fungerar enligt följande:

- Uppsägning av samtliga privata elabonnemang (bindningstid spelar ingen roll).
- Ombyggnad av befintliga fastighetsabonnemang.
- Installation av nya elmätare med fjärravläsning.
- Månadsvis debitering via månadsavin.

I samma stund som föreningen går över till gemensamhetsel upphör alla individuella avtal som lägenheterna har tecknat med elleverantörer. Inga avgifter debiteras lägenheter oavsett vilken bindningstid man tecknat.