

Information om eventuellt framtida gemensamt elavtal samt undermätning av el hos BRF Geten 31

Nedan information kommer att tas upp på stämman den 15:e maj 2019 och då kommer det även att finnas chans att ställa frågor.

En stor del av den elräkning vi alla betalar idag består av fasta kostnader, både till elnätsleverantören och till elhandelsleverantören. Genom att gå över till gemensamt elavtal skulle dessa kostnader kunna minska rejält och BRF Geten 31s styrelse har därför undersökt möjligheterna för vår förening att genomföra detta.

Kort summering i fyra punkter vad gemensamt elavtal och undermätning av el skulle innebära för Geten 31:

1. Ett elnätsavtal samt ett elhandelsavtal gemensamt för hela föreningen.
2. Medlemmarna själva kommer **inte** att ha separata elnätsavtal (med Ellevio) och medlemmarna kommer **inte** heller ha separata elhandelsavtal.
3. Besparingen per lägenhet på ca 150-200 SEK/månad beroende på hur mycket el medlemmen konsumerar.
4. Kostnaden för konsumerad el skulle vid gemensamt avtal debiteras medlemmen på samma avi som månadsavgiften av vår ekonomiska förvaltare (RB Ekonomi).

Nedan följer en mer omfattande beskrivning av undermätning av el för BRF Geten 31 skulle innebära:

Hur ser el-situationen ut i BRF Geten 31 idag?

Idag har varje medlem ett eget elnätsabonnemang med Ellevio samt ett eget elhandelsabonnemang med något av de hundratals elhandelsaktörer som finns på den svenska marknaden (ex Fortum, Vattenfall, Eon, Telge Energi, GodEl osv). Utöver detta har föreningen ett antal abonnemang för den el som används till gemensamma ytor exempelvis belysning, hissar, tvättstugor.

Varje medlem har fasta och rörliga kostnader för både sitt elnätsavtal samt elhandelsavtal. De fasta kostnaderna ligger i storleksordningen ~70 SEK/månad för elnät (för Ellevio Bas 3 20 A som de allra flesta i Brf Geten 31 har) samt ~40-50 SEK/månad för elhandel (beroende på vilket elhandelsavtal man har).

Vad är gemensam mätning av el?

Ca 100 abonnemang som idag (ett abonnemang per lägenhet) skulle istället bli bara ett föreningsabonnemang. Med ett enda gemensamt elavtal skulle alla lägenheterna i BRF Geten alltså istället hanteras via ett nytt föreningsabonnemang.

Föreningen skulle vid gemensamt elavtal installera elmätare för att mäta förbrukningen till varje lägenhet som sedan skulle debiteras medlemmarna på samma avi som månadsavgiften till föreningen.

Förslag att ta ställning till:

Skall BRF Geten 31 gå över till gemensamt elavtal och undermätning av el?

Styrelsen i BRF Geten 31 har gjort en gedigen utvärdering som visar på att det råder ekonomiska fördelar för Brf Geten 31 och dess medlemmar att införa gemensamt avtal och undermätning av el.

Nedan en illustrativ bild vad detta innebär med undermätning av el (IMD – Individuell Mätning & Debitering):



Ett elabonnemang eller varsitt?

En stor del av den elräkningen alla betalar består av fasta avgifter, både till elnätsägaren och elleverantören. Detta är kostnader som är helt onödiga. Genom att gå över till Gemensam el med IMD så sägs alla privata abonnemang upp och ersätts av det befintliga fastighetsabonnemanget.

Varje lägenhet får en ny mätare som läses av automatiskt. Lägenheterna mäts individuellt och man får sin elräkning på månadsavin från förvaltaren. Då betalar man endast för sin faktiska förbrukning och slipper de fasta kostnaderna.

Vilka är fördelarna?

Den stora fördelen är lägre kostnader eftersom de fasta kostnaderna blir lägre när vi delar på föreningens abonnemang istället för att alla medlemmar betalar fasta kostnader för ett eget abonnemang.

Eftersom elen debiteras på samma avi som föreningsavgiften så blir det färre räkningar att hantera, och för de som inte själv vill engagera sig i att hitta ett bra elavtal blir det en fördel att detta hanteras av styrelsen.

Föreningen kommer att ha större kraft i förhandling och därmed kunna få igenom bättre priser och villkor än om varje medlem förhandlar var för sig.

Vilka är nackdelarna?

Eftersom många delar på ett elabonnemang kan inte varje medlem själv välja vilket elavtal som ska gälla. BRF Geten 31 kommer givetvis teckna ett avtal med en elhandelsaktör som är både seriös, har ett bra pris och ett bra samhällsättagande ("grön el").

De nya elmätarna kommer att ägas av föreningen och därmed blir det en kostnad för föreningen ifall en mätare går sönder och måste bytas. Detta är dock inkluderat i föreningens underhållsbudget på samma sätt som vi räknar med att en dörr eller en tvättmaskin kan gå sönder och behöva lagas ibland. Även med detta inräknat så är det fortfarande mycket billigare än motsvarande kostnad för separat elabonnemang till varje lägenhet.

Vad skulle hända med mitt nuvarande elabonnemang?

Eftersom din nuvarande elmätare skulle ersättas med en ny och föreningen därmed skulle ta över elmätningen så skulle alla avtal mellan dig som lägenhetsinnehavare och elbolagen upphöra. Du kommer inte att behöva göra någonting, föreningen skulle ombesörja avslutning av samtliga elabonnemang och montering av nya mätare. Eftersom det gamla abonnemanget helt upphör så avbryts även eventuella bindningstider.

Hur kommer debiteringen att ske om vi går över till gemensamt avtal?

Förbrukningen för varje lägenhet kommer att debiteras på månadsavin som skickas ut av vår förvaltare.

Hur stor blir skillnaden i kostnad?

Idag är den fasta kostnaden till nätbolaget (Ellevio) ~810 kr/år/lägenhet. Den fasta kostnaden till elbolaget varierar beroende på vilket elbolag man valt, men vi räknar här med 588kr/år/lägenhet (baserat på Rörligt Rent elpris Lägenhet med Vattenkraft från Fortum)

Båda dessa avgifter försvinner, men istället tillkommer nya kostnader. Administrativ kostnad för datainsamlingen och överföring till medlemmarnas månadsavier.

Föreningens egna abonnemang behöver säkras upp för att klara kapaciteten av alla lägenheternas förbrukning.

Räknar man ihop alla besparingar och drar av kostnader räknar vi med en årlig besparing per lägenhet på ca 1200 SEK – 2000 SEK per lägenhet.

Exempelkalkyl nedan. (notera att priserna i exempelkalkylen är baserat på en elnätsavgift samt elhandelsavgift som var under 2018, dvs lägre än de avgifter som är idag maj 2019)

Individuell Mätning & Debitering

Nätägare: Ellevio Elleverantör: Fortum		Brf: Geten 31 Ort: Stockholm	
Besparingskalkyl inkl moms	Före	Efter	
Antal privataabonnemang	96	0	
Fastighetsabonnemang	3	3	
	<u>99</u>	<u>3</u>	
Årlig kostnad elektricitet	Kostnad före	Kostnad efter	
Privatabonnemang fasta nätavgifter (720 kr/lgh)	69 120 kr	0 kr	
Privatabonnemang rörlig nätavgift (50,16 öre/kWh)	144 460 kr	0 kr	
Fastighetsabonnemang ökade kostnader*		81 000 kr	
Fast avgift elleverantör (465 kr/lgh)	44 640 kr	0 kr	
Tjänst mätdatainsamling/debitering (125 kr/lgh)		12 000 kr	
Förvaltaravgift (100 kr/lgh)		9 600 kr	
Summa	258 220 kr	102 600 kr	
Nettobesparing (kr/år)		155 620 kr	
Nyckeltal			
Investering		356 450 kr	
Årlig besparing		155 620 kr	
Årlig besparing per lgh		1 382 kr	
Årlig avkastning på investering		43,66%	
Payoff tid (ÅR)		2,3	

Notera att den teoretiska besparingen per lgh och år är 1621 SEK/år (155620 SEK/96 lgh) men vi har anpassat besparingen till 1382 SEK i exemplet för att ta hänsyn till eventuella extra kostnader som kan tillkomma, vi har gjort en konservativ kalkyl.

Påverkas det rörliga elpriset?

Ja. Idag har varje lägenhet ett eget avtal och därmed olika elpriser. Med gemensam el kommer alla att ha samma avtal och därmed samma pris. Hur stor skillnad det blir beror både på vilket elpris du har idag och vilket elpris föreningen kan få. Eftersom föreningen är en stor kund med 96 lägenheter kan det dock finnas ett bättre förhandlingsläge gentemot elbolagen än vad en enskild lägenhetsinnehavare har.

Hur mycket kostar det att göra bytet?

Investeringskostnaden för inköp av elmätare och insamlingscentral samt arbetet för att installera dem är estimerat till ca 355 450 kr (3 713 kr/lägenhet).

Återbetalningstiden är dryga 2 år enligt vår kalkyl. Investeringskostnaden är något föreningen skulle stå för.

Vad händer om min elmätare går sönder?

För dig som medlem så skulle det inte vara någon skillnad mot idag, d.v.s. föreningens leverantör skulle se till att byta mätare. Eftersom mätarna skulle ägas av föreningen kommer dock kostnaden falla på föreningen istället för på nätbolaget, men det finns medräknat i kalkylen ovan.

Vilka elmätare kommer användas?

Föreningen avser att köpa upp kvalitetsmätare ex Cewe Instruments elmätare Sprint 200 (se <http://cewesecond.se/>). Exakta märken kommer att beslutas när avtalet skrivs på.

Hur fungerar de nya elmätarna?

De nya elmätarna monteras på samma plats som de gamla och rapporterar förbrukningen för lägenheterna via elnätet till en insamlingscentral placerad i föreningens elcentral. Insamlingscentralen skickar sedan vidare mätvärdena via bredbandet till ett datacenter som i sin tur genererar rapporter som skickas till vår förvaltare.

Jag vill ha kvar mitt nuvarande abonnemang. Kan ni byta för alla utom min lägenhet?

Nej. Antingen gör vi detta för hela föreningen eller inte alls.

Vad är nästa steg?

Under förutsättning att medlemmarna tycker att det är en god idé att gå över till gemensam mätning av el, så kommer styrelsen att arbeta för att teckna avtal före sommaren 2019. Efter tecknat avtal så är planen att implementera detta när installatörerna är redo.