

# Brf. Göteborgshus 13

---

## Styrelsen informerar om IMD-el / gemensam el

Styrelsen i BRF Göteborgshus 13 har undersökt förutsättningarna för att installera IMD-el (IMD – Individuell Mätning och Debitering), även kallat "gemensam el" och har bedömt det vara en klok investering för föreningen, i syfte att sänka föreningens driftskostnader. Med bakgrund i detta har styrelsen för avsikt att på ordinarie stämma i december (6/12) föreslå att stämman tar beslut om övergång till IMD-el. Styrelsen har varit i kontakt med ett flertal leverantörer av IMD-el, vilka alla varit ute på plats i husen och elcentralerna, och efter vidare dialog har styrelsen enats i att föreslå Ecoguard som leverantör av tjänsten för BRF Göteborgshus 13.

Detta informationsblad ska gå igenom vad IMD-el, samt dess fördelar respektive nackdelar, för att samtliga medlemmar ska få förutsättningar att gemensamt fatta ett medvetet beslut i frågan om IMD-el vid kommande stämma.

### Vad är IMD-el?

Förkortningen IMD-El står för Individuell Mätning och Debitering El, och har som syfte att få ner kostnaderna för vår elkonsumention, och skapa medvetande om vår förbrukning.

En bostadsrättsförening kan teckna gemensamma elavtal för alla medlemmarnas hushåll, ett för elnät och ett annat för elhandel. Det ersätter då de enskilda avtal för el som tidigare tecknats av de boende i huset. Om föreningen väljer en sådan lösning förlorar de enskilda hushållen sin rätt att byta leverantör. De kan också få svårare att kräva ut ersättning eller skadestånd vid strömavbrott, och möjligheten att få kontrollera elmätaren försvinner.

Med IMD-el reduceras eldistributörens möjlighet att ta ut avgifter för elnätet inom fastigheten. Medlemmarnas privata elabonnemang upphör och ersätts med ett fåtal större elabonnemang (ett per inkommande elservis, dvs. 9 st. för BRF Göteborgshus 13) som föreningen handlar upp och står för. Det gör föreningen till en stor elkund, och erfarenheterna visar att det kan pressa ned elpriset avsevärt. Då nätavgiften dessutom utgör en stor och ökande del av hushållens elkostnader kan totalkostnaden för el minska avsevärt. För en normalstor lägenhet kan minskningen bli ca 2000 kr/år.

### Hur går det till med installation av IMD-el?

Vid installation av IMD-el tas befintliga elmätare i fastigheten bort, både inom lägenheter och för fastighetsel, och nya mätare installeras (även inom varje enskild lägenhet). I samband med att befintliga elmätare nedmonteras avslutas alla privata elhandels- och elnätsabonnemang. Medlemmar skall alltså inte säga upp sina elavtal, det hanteras automatiskt vid ombyggnationen.

Via en insamlingsenhet i fastigheten sänds avlästa värden till ett centralt mätsystem, där de kvalitetssäkras och blir underlag för avisering och statistik. Hushållen kan löpande avläsa sin förbrukning på mätarens display i bostaden och boende / medlemmar kommer även via Ecoguards tjänst CURVES Insight följa sin individuella förbrukning timma för timma.

# Brf. Göteborgshus 13

---

Erfarenhetsmässigt leder IMD till minskad elförbrukning, men det är svårt att kvantifiera storleken av förändringen. IMD innebär en investeringskostnad som enligt besparingskalkyl från Ecoguard är återbetald inom ca 3 år, men exakt återbetalningsperiod beror på hur föreningen efter genomförd installation väljer att debitera för elen.

För att möjliggöra en övergång till IMD-el krävs ett stämmobeslut med enkel majoritet, varefter en beställning läggs hos leverantör av installationsarbeten för IMD-el.

## **Hur sker debitering av förbrukad el vid IMD-el?**

En gång i kvartalet (preliminärt) skickas en debiteringsfil från avläsningsutrustning (elmätare) till vår ekonomiska förvaltare, Borätt Forum, varpå kostnaderna för elen debiteras ut till föreningens medlemmar.

Samtliga lägenheter / medlemmar får en individuell elräkning för sin egen förbrukning av hushållsel, dvs. varje boende betalar likt tidigare för sin individuella förbrukning.

Priset per kWh sätts av styrelsen, där normalt förfarande är att boende betalar "inköpspris" för elen, dvs. samma pris som föreningen betalar för fastighetselen. Beroende på var besparingen ska placeras, hos medlemmarna eller hos föreningen, kan delar av den fasta nätkostnaden som debiteras för de 9 st. fastighetsabonnemangen komma att debiteras mot medlemmarna. Detta innebär fortsatt en besparing för både medlemmar och förening, och syftar endast till att fördela besparingen mellan medlemmar och förening. Exakt debiteringsupplägg är ej ännu beslutat.

## **Exemplifiering av kostnadsbesparing med IMD-el**

*Observera att nedan är en uppskattad kalkyl från leverantör av IMD-el, exakta kostnader är svåra att förutse.*

Kostnaden för lägenhetsabonnemang för el består av nätavgifter och elavgifter. Nätavgiften har en fast årlig avgift samt en rörlig del per överförd kWh. Elavgiften består också oftast av en fast årsavgift och en rörlig del per köpt kWh.

Exempelvis har Göteborgs Energi from. 1a februari 2022 en fast avgift för elnätsavtal på 1170 kr/år, en kostnad för elhandelsleverantörsabonnemang på 300 kr/år samt en rörlig elöverföringsavgift om 30 öre/kWh. För en "normal" lägenhet är en årsförbrukning ca 2500 kWh. Totalt ger detta fasta kostnader på ca 185 kr/månad och lägenhet, eller 2 220 kr/lägenhet och år, vilket motsvarar 426 240 kr/år för alla våra 192 lägenheter.

Vid införande av IMD ersätts lägenhetsabonnemangen med nio större gemensamma abonnemang för hela fastigheten, ett abonnemang per inkommande elservis. De större abonnemangen blir marginellt dyrare än befintligt abonnemang för gemensamma utrymmen (trapphus, förråd, etc.).

Efter införande av IMD-el kommer de fasta kostnaderna preliminärt (enligt erhållen kalkyl) se ut ungefär enligt tabell på nästa sida.

# Brf. Göteborgshus 13

Kostnader	Före IMD-el*	Efter IMD-el*
Nätabonnemang (1170 kr/år per lgh)	224 640 kr	0 kr
Elhandelsleverantörsabonnemang (300 kr/år per lgh)	57 600 kr	0 kr
Nätöverföringsavgift (0,30 kr/kWh för lgh)	144 000 kr	0 kr
Nätöverföringsavgift (säkring över 63A, 86 st. lgh, 0,09375 kr/kWh)	0 kr	20 156 kr
Nätöverföringsavgift (säkring 63A, 106 st. lgh, 0,2075 kr/kWh)	0 kr	56 025 kr
Ökade fasta elnätskostnader	0 kr	18 398 kr
Ökade effektkostnader (säkring över 63A, 86 st. lgh, 616 kr/år per lgh)	0 kr	52 995 kr
Ökade effektkostnader (säkring 63A, 106 st. lgh, 363 kr/ år per lgh)	0 kr	39 204 kr
Mättjänstavgift och avisering (90 kr/år per lgh)	0 kr	17 460 kr
<b>Totalt</b>	<b>426 240 kr</b>	<b>204 238 kr</b>

\*Baserat på erhållen kalkyl från leverantör av IMD-el.

Fasta kostnader (för samtliga lägenheter) innan IMD-el uppgår till ca 426 240 kr/år och efter införande om IMD-el till ca 204 238 kr/år (inkl. 9 st. fastighetsabonnemang).

Enligt den preliminära kalkylen motsvarar detta en årlig besparing om 222 002 kr, i minskade fasta kostnader, vilket motsvarar 1156 kr/år per lägenhet.

Den löpande kostnaden för IMD-el efter installation uppgår till 17 460 kr/år, för mättjänsten från vald leverantör.

Beslut om hur de fasta kostnaderna efter IMD-el debiteras tas av styrelsen. Exempelvis kan varje lägenhet efter IMD-el debiteras för den individuella förbrukningen, samt 100 kr/månad för fasta avgifter, vilket skulle motsvara en besparing om 85 kr/månad för respektive lägenhet samtidigt som föreningen då sparar ca 26 000 kr/år. Exakt fördelning av besparing kan diskuteras på stämman med medlemmar.

Den totala kalkylerade kostnaden för hela IMD-el-installationen uppgår till knappt 600.000 kr, vilket ger en återbetalningstid på investeringen på ca 2,7 år.

# Brf. Göteborgshus 13

---

## Solceller och IMD-el

Solceller är också ofta en lönsam investering för bostadsrättsföreningar. Vid installation av solceller dimensioneras storleken på solcellssystemet med hänsyn till den årliga elförbrukningen på det eller de elabonnemang som solcellssystemet ska anslutas till. Detta görs för att solcellssystemet ska bli klassificerat som en mikroproduktionsanläggning. Dimensionering av solcellssystemet med hänsyn till den årliga elförbrukningen görs också för att värdet på producerad solet beror på om den används direkt i fastigheten (egenanvänd solet) eller om den exporteras till elnätet (såld solet).

Egenanvänd solet har ett högre värde än exporterad solet. Till följd av IMD-el ökar den årliga elförbrukningen för bostadsrättsföreningens gemensamma elabonnemang, mot vilket solcellssystemet ansluts. Detta innebär att bostadsrättsföreningen har möjlighet att såväl installera ett större solcellssystem samt öka andelen egenanvänd solet. Detta innebär att lönsamheten för solcellsinvesteringen ökar om bostadsrättsföreningen har övergått till IMD-el.

En ytterligare fördel för bostadsrättsföreningar som kombinerar IMD-el med solceller är att andelen köpt el minskar vilket ger ytterligare besparingar vad gäller rörliga el- och nätavgifter.

## Sammanfattning av IMD-el

Fördelar med IMD-el listas nedan.

- Sänkta kostnader för elnät- och elhandelsabonnemang.
- Föreningen kan som "storkund" förhandla fram ett bättre elpris.
- Vi kan göra all elanvändning (både fastighetsel och lägenhetsel) grön genom att teckna ett elhandelsavtal med grön el.
- Vi skapar bättre förutsättningar för en god solcellsinvestering.
- Styrelse och boende kan följa sin individuella elanvändning.
- Likt föreningens bredband slipper boende administrera egna elavtal.

Nackdelar med IMD-el listas nedan.

- Att slippa välja elhandelsbolag kan vara en befrielse. Det är annars det enda negativa med att bo i en förening med IMD el då du som enskild boende inte längre har möjlighet att själv välja vem du skall köpa din el av. Likt hur det idag fungerar med bredband, uppvärmning, föreningens försäkring, etc.
- Att inte få välja elhandelsbolag innebär att boende inte kan, i samma utsträckning som tidigare, välja vilken typ av elproduktion som köps in. Styrelsen har för avsikt att välja en miljövänlig elleverantör, då vi är en större aktör som därmed bör ta ansvar i hållbarhetsfrågor där vi ges möjlighet.

# Brf. Göteborgshus 13

---

## Vanliga frågor rörande IMD-el

Nedan redovisas vanliga frågor med tillhörande svar, rörande IMD-el.

- Kommer boende kunna behålla befintliga elleverantörer?  
Svar: Nej, eftersom IMD-el innebär att antalet avtal reduceras till endast 9 st. gemensamma elavtal kommer styrelsen välja dessa och boende använder då samma elavtal, likt hur bredbandet idag fungerar.
- Hur fungerar IMD-el för medlemmar som har flera år kvar av befintliga elavtal?  
Svar: I samband med att befintliga elmätare nedmonteras avslutas alla privata elhandels- och elnätsabonnemang. Medlemmar skall alltså inte säga upp sina elavtal, det hanteras automatiskt vid ombyggnationen.
- Kommer medlemmar kunna följa sin individuella förbrukning timma för timma digitalt?  
Svar: Medlemmar kan löpande avläsa sin förbrukning på mätarens display i bostaden och medlemmar kommer även via Ecoguards tjänst CURVES Insight följa sin individuella förbrukning timma för timma.
- Kommer medlemmar precis som nu få en faktura från elnätsägaren och en från elhandelsleverantören?  
Svar: Nej, din elkostnad kommer efter övergången till IMD el istället redovisas och debiteras via föreningen, antingen på en separat AVI eller på ordinarie avgiftsavi och du kommer betala i efterskott för din använda el.
- Är alla elkostnader inräknade i det nya elpriset eller tillkommer det fler kostnader?  
Svar: Det pris / den kostnad som kommer anges på AVI kommer inkludera totalkostnad för el, så inga ytterligare kostnader kommer tillkomma.
- Vem sätter totalpriset för elen efter IMD-el?  
Svar: Styrelsen i föreningen ansvarar för att besluta om totalpriser för elen, där alla medlemmar kommer betala för egen förbrukning (en kostnad / kWh) samt preliminärt en del av de fasta elkostnaderna, för att besparingen efter IMD-el ska fördelas mellan medlemmar och föreningen, för att stärka båda parter ekonomi.
- Vad kommer jag som enskild medlem att spara på att föreningen övergår till IMD el?  
Svar: Den genomsnittliga elanvändningen per hushåll i en bostadsrättsförening ligger på ca 2 500 kWh/år, vilket då i "sämsta fall" skulle ge en besparing om minst ca 800 kr/år i fasta kostnader, plus lägre kostnad / kWh. Styrelsen ambition är dock att fördela besparingen mellan medlemmar och förening, så exakt hur stor besparingen blir är svårt att svara på, men det blir definitivt en besparing.
- Men jag använder bara 600 kWh per år, hur ser besparingen ut för min del?  
Svar: Din nuvarande abonnemangskostnad är dyr i förhållande till din låga elanvändning, då fasta kostnader är delvis oberoende av förbrukning. Med IMD-el kommer ditt nya elpris vara mer fördelaktigt med din låga elanvändning då du slipper de förhållandevis dyra fasta avgifterna.