

# Brf Råven i Solna

## Underlag inför poströstning till HSB brf Råven i Solna extra föreningsstämma den 26:e jan 2021

Extra föreningsstämma i HSB bostadsrättsförening Råven i Solna gällande beslut om gemensam el genom individuell mätning och debitering (IMD) kommer att hållas genom poströstning den 2021-01-26

Det är ytterst angeläget att föreningsstämmor i det rådande läget kan genomföras på ett sådant sätt att risken för smittspridning av coronaviruset och sjukdomen covid-19 minimeras. Det finns starka skäl att begränsa det fysiska deltagandet vid föreningsstämmor i så stor utsträckning som möjligt under den rådande situationen. För att minska smittspridningen har en tillfällig lag införts som medger att styrelsen kan besluta att en föreningsstämma ska genomföras med enbart poströstning.

Styrelsen i HSB brf Råven i Solna har vid sitt styrelsemöte den 2020-11-16, med anledning av ovanstående, beslutat att extra föreningsstämma gällande gemensam el, genom individuell mätning och debitering (IMD), den 2021-01-26 ska genomföras med enbart poströstning för att minska risken för smittspridning av covid-19.

### Information inför poströstning

Styrelsen har utifrån dagordningen till den extra föreningsstämman upprättat bifogade underlag för poströstning i form av svar på inkomna frågor, information om röstningen samt röstningsformulär. Som underlag till beslut räknas även det material som bifogades i kallelsen.

**Observera att** poströstningsformuläret delas ut den 18:e januari och sedan måste ha kommit in till vår brevlåda på Illerstigen 4 kv **senast klockan 23:59 måndagen den 25:e januari 2021**.

Svar på de frågor som har inkommit senast den 16/1 2021 har besvarats och bifogas med detta röstningsformulär.

Vid en föreningsstämma som genomförs med enbart poströstning har medlemmarna rätt att rösta om något eller några av ärendena på dagordningen ska anstå till fortsatt stämma och därmed behandlas vid ett senare tillfälle som medlemmarna har rätt att närvara vid, det vill säga där endast poströstning inte är tillåtet. Ett ärende ska anstå till fortsatt stämma om stämman beslutar om det eller om minst en tiondel av samtliga medlemmar i bostadsrättsföreningen begär det.

Medlemmar som avgivit poströst förs in i röstlängden och ses som deltagande vid föreningsstämman.

# Frågor och svar

## **Fråga 1 - Tobias Oechtering**

Hi

I am living in Illerstigen 8. I would like to know more details about the planned smart meter you wish to install?

I am asking since I pursue research at KTH regarding smart meter privacy. If the sampling frequency of the instrument is too high, then it is likely a privacy issue. Not taking care of the data in an appropriate way can cause significant fines (GDPR). Since the law is very high up, it overrules many others, which means that one person that complains to data inspection board can make a new installation necessary (plus fines if one previously acted severely inappropriate). This problem is delicate and becomes more difficult with installation of advanced ict solutions and more advanced data analytic tools become available.

I in principle support the consumer community very much, in particular with the ambition to produce own energy and perhaps in future storing energy within the community. This is what is envisioned to be the future and from outside the privacy will be enhanced since consumptions will be aggregated. I am however afraid that you had limited thoughts about the energy consumption data handling.

Best,  
Tobias

### **Styrelsens svar:**

Den metod/system som kommer användas för IMD är mycket vanlig inom Riksbyggen, HSB, SBC och många andra fastighetsförvaltare och är den mest använda lösningen vid nyproduktion.

Gällande hanteringen av data från insamlingen så kommer styrelsen säkerställa att leverantören har ett arbetssätt och system som garanterar integriteten hos våra medlemmar och är i enlighet med GDPR. De leverantörer vi haft kontakt med svarat oss att man läser av alla mätare en gång per dygn vilket innebär att det är svårt att från data identifiera en viss medlems lägenhet. Den information som lagras är Mätar-ID, Adress, Förbrukningsdata och Enhets-ID (ex lägenhetsnummer) dock inga personuppgifter såsom namn och personnummer. Data raderas periodiskt.

## **Fråga 2 - Alexander Nilsson**

- Varför kallar styrelsen till extra stämma? Krävs brådskande beslut?
- Hur stora lönsamhetsmarginaler finns för oväntade effekter vid en ev. övergång till gemensam el?
- Hur definierar styrelsen el från förnybara källor?

Bakgrunden till ovanstående frågor är att jag anser att en extra stämma genomförd som poströstning skulle vara ett dåligt substitut till en ordinarie stämma. En extra stämma bör endast användas om det finns starka brådskande skäl. Några sådana skäl har inte redovisats i kallelsen. När vi dessutom kan ha goda förhoppningar om att vaccinationerna mot Covid19 kan göra att restriktioner kan komma att mildras inom några månader ser jag starka skäl till att frågan om gemensam el beslutas på en ordinarie stämma i maj/juni.

I kallelsen till stämman redovisar styrelsen en uppskattad investeringskostnad på ca 500 000 för inköp av elmätare, "insamlingscentral" och installation. Åtminstone på kort sikt kommer alltså en övergång till gemensam el vara en förlustaffär. Samtidigt hävdar styrelsen att den kommer att få en stark förhandlingsposition och att det skulle göra det troligt att styrelsen kan uppnå lägre elpriser än enskilda lägenhetshavare samt att färre fasta avgifter skulle skapa lönsamhet. Jag anser osäkerheten vara betydande i dessa kalkyler/förmodanden och anser det sannolikt att elbolagen kommer att vidta motåtgärder för att bromsa en bred övergång till gemensam el från många bostadsrättsföreningar. Vi har alltså att välja mellan en förlustaffär på kort sikt och potentiella vinster i en osäker framtid. För mig är slutsatsen att frågan om gemensam el är otillräckligt belyst i underlaget.

Styrelsen skriver också att den kommer att sträva efter att köpa in el från förnybara källor. Detta föranleder i grunden två frågor. Hur definierar styrelsen förnybara källor? Ett tänkbart svar skulle kunna vara att el från fossila källor och el från kärnkraft skulle uteslutas. Om detta är fallet frågar jag mig på vilka grunder som styrelsen anser sig kunna ta ett sådant beslut. Mig veterligen finns det inget stöd för detta i stadgar eller på någon stämma. I paragraf två i våra stadgar anges att föreningen ska värna om miljön och verka för en hållbar utveckling. Detta uppnår vi inte genom att utesluta kärnkraftsel från vår upphandling. Kärnkraftsel anser jag vara en utomordentligt miljövänlig lösning. Jag är samtidigt medveten om att det kan finnas medlemmar som har en avvikande uppfattning, men det är definitivt inte styrelsens uppgift att pressa på medlemmarna en upphandling av el som strider mot mångas uppfattning.

Sammantaget anser jag denna extra stämma omgående avlyses.

Solna 210101

Med vänlig hälsning

Alexander Nilsson, Illerstigen 4

### **Styrelsens svar:**

Efter stämmans beslut 2020 har vi en arbetsgrupp som tillsammans med styrelsen har lagt mycket tid på att utreda olika hållbarhetsåtgärder för föreningen. Gemensam el genom individuell mätning och debitering (IMD) kom upp som en grundförutsättning för att kunna gå vidare med solpaneler. Det visade sig att åtgärden i sig var en "långt hängande frukt" då den både ger medlemmarna en stor ekonomisk besparing samtidigt som den är relativt enkelt att införa.

### **Varför en extrastämma?**

Vad är då anledningen att kalla till en extrastämma?

Hållbarhetsgruppen har på stämmans och styrelsens uppdrag tillsammans med externa leverantörer utrett projektet med IMD. Efter att ha tagit del av allt material har styrelsen sedan fattat ett beslut att gå vidare med en extrastämma för att vi helt enkelt vill komma igång med upphandlingen då vi ser detta som ett lämpligt projekt, sett till budget och

underhållsplan, att utföra under våren 2021. Samtidigt vill vi hålla vår hållbarhetsgrupp fortsatt motiverade att hjälpa styrelsen vidare i hållbarhetsarbetet då vi anser att de gör ett mycket bra arbete.

#### Kostnader och beräknad besparing

Styrelsen har tagit in offerter på investeringen från flera leverantörer.

Vår besparingskalkyl är baserad på leverantörers kalkyler/uppgifter samt beräkningar och utfall från andra föreningar. Vår kalkyl visar att vi kommer spara in investeringen på 3 år (Payoff). Notera att denna besparing sker i var och ens privata plånbok samtidigt som investeringen tas som en kostnad under 2021 som del av föreningens underhåll.

Styrelsen räknar inte med att höja avgiften för att införa IMD.

Löpande kostnader för drift och underhåll är sett på leverantörernas historik så låga att de ryms inom budget för löpande underhåll.

Gällande risken att elbolagen skulle vilja motverka gemensam el i framtiden så är svaret att de inte förlorar så mycket som man kan tro. Detta beror på att de får lägre kostnader för administration, support och mätning genom färre men större kunder. I vårt fall får de en kund med 5 avtal istället för 135 individuella kunder med varsitt avtal. En del av mellanskillnaden tar de dock igen genom att föreningen får en något högre effektavgift.

På samma sätt som föreningen idag har betydligt lägre räntor på sina lån jämfört med medlemmarna, så bör vi som stor kund, kunna få ett lägre pris på elen per kWh. Detta är dock inget som vi räknat med i kalkylen.

Eftersom elnäten i landet men framförallt i Stockholmsområdet och Skåne har ett stort behov av utbyggnad är det troligt att den fasta nätavgiften kommer öka med åren och det är just denna som vi sparar in pengarna på genom att ha IMD.

Vi noterar även att det vid nyproduktion är väldigt vanligt att man direkt bygger in IMD och att även HSB rekommenderar det.

#### Vilken el ska vi köpa in

I de frågor som vi fått in från medlemmarna finns olika preferenser gällande el representerade. Allt från kärnkraft till endast sol och vind. Styrelsens strävan är att vi med en egen solanläggning i framtiden ska kunna producera så stor andel som möjligt av den el som vi förbrukar själva på ett så miljövänligt sätt som möjligt.

IMD har utretts inom ramarna för en mer hållbar förening. Syftet att införa det är att ge medlemmarna en stor ekonomisk besparing samtidigt som vi kan lyfta oss alla till en ny lägstanivå genom att köpa in förnybar el. Eftersom vi som medlemmar kommer spara ca 1500kr/år anser styrelsen att man bör kunna köpa in el som är den mest hållbara och förnybara (vind, vatten och sol) och ändå marginellt ta av den stora besparingen som sloandet av nätavgiften innebär. Styrelsen har fortsatt ansvar att värna medlemmarnas ekonomiska intresse samtidigt som vi arbetar för att göra hela vår förening mer hållbar.

Styrelsen ämnar inte låsa fast oss i långa avtal och det finns ingenting som hindrar medlemmarna att motionera för än mer strikta riktlinjer gällande den el som köps in. Samtidigt är det vanskligt att i stadgarna hårt definiera energislag eftersom vi inte kan sja om vilka tekniska lösningar som kommer i framtiden och som kan ge både mer hållbara, miljömässiga och ekonomiska fördelar.

### **Fråga 3 - Samuel Mariette Stolt**

Hej

Har lite frågor angående gemensam el.

Installationskostnaden på 500 000 hur lång avskrivning har vi på den investeringen?

Hur mycket lägre skulle kostnaden vara om elen likt vatten ingår i avgiften? Dvs 120 färre elmätare samt underhåll för dessa.

Detta borde ju påverka både initiala kostnaden samt den löpande underhållskostnaden på 500kr/lägenhet och månad, vilket borde minska utgifterna ytterligare.

Mvh

Samuel & Mariette Stolt

### **Styrelsens svar:**

*Gällande "avskrivning", se svar på fråga 2 (Kostnader och beräknad besparing)*

Att IMD överhuvudtaget har kommit till beror på politiska beslut som exempelvis styr nyproduktion och konvertering av gamla hus för att spara energi och minska miljöpåverkan. Värt att notera är att det från och med 1 juli 2021 gäller nya tvingande regler gällande IMD för värme/varmvatten något som BRF Råven dock klarar sig undan då våra byggnader ligger under gränsvärdena.

Att inte debitera varje lägenhet för dess faktiska elförbrukning skulle initialt innebära en lägre kostnad eftersom inga nya elmätare eller insamlingsenheter behövs. Det har dock visat sig att om elen ingår i avgiften så ökar förbrukningen av el. Detta leder till ökade kostnader för föreningen över tid samt en ökad miljöpåverkan.

Vi ser dessutom en risk att medlemmar uppfattar det som orättvist om elen ingår i avgiften samtidigt som man använder väldigt lite el själv.

### **Fråga 4 - Joanna Lagberg**

**Slutsats: Frågan är komplicerad, investeringarna stora och kalkylerna osäkra.**

**Synpunkter från en neutral elkonsult bör därför inhämtas innan beslut fattas så att vi som medlemmar kan känna oss trygga med att vi tar rätt beslut.**

Det är lovvärt att Hållbarhetsgruppen har tagit initiativ till att undersöka olika åtgärder för att minska elkostnaderna. Det kan dock finnas en risk att de i sin entusiasm inte gör en rättvisande avvägning mellan för- och nackdelar i projektet.

Några exempel på utgångspunkter som kan diskuteras:

- När det gäller de för projektets lönsamhet avgörande besparingarna på de fasta avgifterna till Vattenfall så är den viktiga frågan hur de kan komma att utvecklas i framtiden.

För det första kan konstateras att bolaget fr.o.m. 2021 sänkt sina fasta avgifter med ca 100 kr per lägenhet, vilket minskar lönsamheten med gemensam el något. Vidare är det ju så att vår besparing, till den del den inte motsvaras av en kostnadsminskning för Vattenfall, är lika med deras förlust. Kommer de att behöva kompensera sig för detta i framtiden genom att höja den fasta avgiften, särskilt som brist på överföringskapacitet kan förutses i Stockholmsregionen?

- Den fasta kostnaden för elhandeln (290 – 400 kr) kan, åtminstone i nuvarande läge, helt undvikas, t.ex. genom att se över sitt abonnemang varje år.

- Våra investeringskostnader kommer att öka månadskostnaden med ett antal hundralappar per månad under de närmaste åren beroende på under hur lång tid den finansieras.
- Hur säkra är kalkylerna i övrigt? Är det t.ex. säkert att föreningen kan förhandla sig till ett lägre elhandelspris? (Jfr punkt 2 ovan).
  1. Och är de löpande kostnaderna för drift och underhåll realistiska?
- Är en ev. framtida installation av solceller ett argument för denna övergång? Taken på våra hus ligger ju i fel vädersträck för att optimalt kunna tillgodogöra sig solstrålarna.

Dessa synpunkter innebär inte ett underkännande av Hållbarhetsgruppen förslag. Men de ställer frågor som kanske kan rätas ut genom en mindre utomstående konsultinsats och därigenom underlätta ställningstagandet för medlemmarna.

#### **Styrelsens svar:**

*Gällande "hur de fasta avgifterna kan förändras över tid", "elbolagens förlust", "hur säkra vi anser att kalkylen" är "samt höjning av månadsavgift", se svar på fråga 2.*

(Kostnader och beräknad besparing)

Fördelen är att du som medlem inte längre behöver förhandla men ändå kommer spara mer pengar än om du lyckas förhandla bort den fasta kostnaden för elhandeln. Den fasta nätavgiften kan du som privatperson dock aldrig förhandla bort och det är denna som vi sparar in genom IMD.

Föreningens tak är placerade i östlig/västlig riktning och dessutom förhållandevis platta vilket är utmärkt för solcellsinstallation. Vi kommer utreda vidare om det är lönsamt och rimligt att bygga en solcellsanläggning men IMD står för sig själv som en god investering.

#### **Fråga 5 - Åsa Moberg**

Hej!

Vad bra att ni ser över möjligheterna för att producera egen el med solceller. Det vore toppen om vi kunde göra det i föreningen tycker jag. För att möjliggöra det skulle jag gärna gå över till gemensam el.

Men, om vi inte kommer att gå vidare med planerna gällande solceller så ser jag inte nyttan med gemensam el lika tydligt. Istället tänker jag att det begränsar min möjlighet att själv välja t ex el från vindkraft eller sol. Om föreningen bestämmer att vi ska ha "förnybar el" så kan ju det vara från vattenkraft till exempel. Jag tycker att det är viktigare att stödja vind- och sol-el för att bidra till en hållbar utveckling.

Finns det möjlighet att rösta för gemensam el under förutsättningen att vi går vidare med planerna att producera egen el med solceller?

Om vi inför gemensam el, hur bestäms det vilken typ av el som vi avtalar om (BraMiljöval, förnybara källor, Vindkraft, Vattenkraft, Kärnkraft, Svensk elmix, etc)?

Jag undrar också var på hemsidan svar på frågor publiceras?

#### **Styrelsens svar:**

*Gällande "definition av förnybar el", se svar på fråga 2 (Vilken el ska vi köpa in)*

Eftersom det inte är fullt utrett huruvida solceller är ett bra alternativ för föreningen kan vi inte ge möjligheten att, rösta för gemensam el under förutsättningen att vi går vidare med planerna att producera egen el med solceller.

Då frågorna som vi mottagit varit av relativt omfattande karaktär har vi tyvärr inte hunnit besvara dem löpande utan besvarar dem härmed i denna form.

### **Fråga 6 - Andreas Wieser**

Hej,

Frågor:

- Infoskriften upplyser om att det är ja eller nej på införandet av gemensam el. Men lämnar öppet under vilka premisser detta kommer att utföras. Intentioner finns beskrivna från nuvarande styrelse, men bör det inte läggas fast med stämmobeslut?
- Kommer stadgarna att ändras med avseende på gemensam el och debitering?
- "Vi uppskattar kostnaden till 500.000kr". Vad är uppskattningen baserad på?
- El kommer säljas till självkostnadspris, Kommer det att skrivas in i stadgarna?
  - Vad innefattar självkostnadspriset? Hur förväntas det att variera i tid? (andra kostnader än förbrukad rörligt/fast kWh pris)
  - Hur kommer självkostnaderna att redovisas i årsredovisningen?
- Inköp av el
  - Skriften anger att intentionen är att förnybar el skall köpas. Men vad är styrande i långa loppet om det inte innefattas i ett stämmobeslut?  
Föreningen är en ekonomisk förening som skall ta tillvarata medlemmarnas ekonomiska intressen. Det kan innebära att styrelsen ändå köper 100% fossilproducerad el, eller 100% kärnkraftsel om det är det mer ekonomiska alternativet... Omvänt köp av 100% förnybar el oavsett om den är mångfalt dyrare kanske inte gillas av medlemmarna. Vore det inte bra om styrelsen har beslutade riktlinjer för upphandling av el?
- Kommer de nya mätarna ha display där enskild medlem kan läsa av sin förbrukning?
- Finns en övergripande strategi från styrelsen gällande föreningens el; Gemensam El, Solceller, Laddstolpar? Är intentionen uttalad bör system och installationer förberedas för detta från början. Är detta fallet?

Mvh Andreas

### **Styrelsens svar:**

*Gällande "Vad är uppskattningen baserad på", se svar på fråga 2 (Kostnader och beräknad besparing)*

*Gällande "vilka premisser" & "Inköp av el", se svar på fråga 2 (Vilken el ska vi köpa in)*

Styrelsen betraktar den fasta elnätsavgiften på samma sätt som vi betraktar bredband, tv, bostadsrättstillägget till hemförsäkringen m.m. Vårt gemensamma elabonnemang skulle alltså bli ett av alla våra gemensamma avtal och dessa formaliseras normalt inte i stadgarna. Om man gjorde så skulle det exempelvis kräva en stadgeändring vid byte av internetleverantör. Skulle styrelsen dock vilja ändra upplägget så att det blir en väsentlig förändring skulle detta som vanligt hanteras på en stämma.

Möjligheten att lägga gemensam el på månadsavgiften berörs av § 11 i våra stadgar. Därmed ser vi ingen anledning att ytterligare formalisera gemensam el i våra stadgar.

Anledningen till att föreningen kommer sälja elen till självkostnadspris är självreglerande i och med att vi annars kommer få momspåslag vilket gör elen dyrare. Du som medlem betalar därför alltid det som föreningen har betalat per kWh.

Vi kommer rådfråga vår ekonomiska förvaltare Simpleko samt vår leverantör av gemensam el om hur vi ska redovisa så att det blir tydligt i årsredovisningen.

De flesta av de leverantörer som vi har pratat med/tagit in offerter från erbjuder en webbtjänst där respektive medlem kan logga och se sin egen elförbrukning och vi ser detta som positivt.

Ja, vi har en övergripande strategi och det tas hänsyn till både solceller och laddstolpar vid installationen av IMD. Installationen av IMD är dock relativt enkel då man endast byter ut Vattenfalls nuvarande mätare mot nya och inga stora ingrepp behöver utföras i föreningens elnät.



## Formulär för poströstning

Nedanstående medlem utövar härmed sin rösträtt genom poströstning på HSB brf **Räven i Solna** föreningsstämma den 2021-01-26

**Observera att** poströstningsformuläret måste ha kommit in till vår brevlåda på Illerstigen 4 kv **senast klockan 23:59 måndagen 2021-01-25.**

Du röstar genom att markera rutan JA eller NEJ om du bifaller förslaget eller inte. Du markerar rutan ANSTÅ TILL FORTSATT STÄMMA om du vill skjuta upp frågan till en fortsatt stämma. Om du vill avstå från att rösta under någon punkt markerar du inte något svarsalternativ.

Punkter på dagordningen som är markerade med \* är inte föremål för poströstning.

Det är inte möjligt att lämna instruktioner eller kommentarer i formuläret, om så görs är rösten ogiltig.

Markera på nästa sida med ett **X** i den ruta som du vill rösta.

**Endast en medlem per bostadsrätt kan avge röst**, enligt stadgarna gäller att:

- *Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst.*
- *Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.*
- *Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt.*

Medlemmens namn

\_\_\_\_\_

Lägenhetsnummer


\_\_\_\_\_

Ort och datum

\_\_\_\_\_

Namnsteckning

\_\_\_\_\_

- 
- Fyll i uppgifterna på denna sida
  - Röstningen genomförs på punkt 9 & 10 på nästa sida
  - Lämna sedan detta papper i föreningens brevlåda senast kl 23:59 2021-01-25

# Dagordning

**1. Föreningsstämmans öppnande\***

**2. Val av stämмоordförande\***

*Charlotte Arvidsson kommer vara stämмоordförande.*

**3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare\***

*Stämмоordföranden anmäler Lukas Bergliden till protokollförare.*

**4. Godkännande av röstlängd\***

*Medlem som avgivit giltig poströst upptas som deltagande i röstlängden.*

**5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämma\***

*Styrelsen har beslutat att föreningsstämman ska hållas med enbart poströstning och att utomstående inte ska ha rätt att närvara.*

**6. Godkännande av dagordning\***

*Styrelsen har i kallelsen bifogat dagordning. En medlem som eventuellt har synpunkter på punkt i dagordningen kan under aktuell punkt som är föremål för beslut markera nej eller anstå till fortsatt stämman.*

**7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet\***

*Anders Friberg Illerstigen 24 och Mattias Magnusson Illerstigen 22 kommer att justera protokollet.*

**8. Val av minst två rösträknare\***

*Anders Friberg Illerstigen 24 och Mattias Magnusson Illerstigen 22 kommer att vara rösträknare.*

**9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning**

*Enligt föreningens stadgar ska kallelse ske tidigast sex veckor före föreningsstämman och senast två veckor före föreningsstämman.*

Styrelsen har kallat genom utdelad kallelse i samtliga medlemmars brevlådor den 18:e december samt på föreningens hemsida och via föreningens maillista den 17:e dec.

**Bifall till att kallelse har skett i behörig ordning?**

Rösta här	
Ja	Nej

**10. Beslut om införande av gemensam el**

**Bifall till att föreningen inför Gemensam el där varje medlems el-abonnemang sägs upp och ersätts av föreningens fastighetsabonnemang.** Medlemmarna kommer när ändringen är gjort att bli debiterade för sin faktiska förbrukning.

Rösta här		
Ja	Nej	Anstå till fortsatt stämman

Enkel majoritet (över 50 % av röstande krävs för att beslutet ska vara giltigt).

**11. Föreningsstämmans avslutande\***