

Home Solutions Nytt

Er IMD leverantör...

#1 2016

HSB Brf Sätra mäter både el & varmvatten

(Bilden)

Sid 2

Jörgen Forsgren, förvaltare och IMD-pionjär

Sid 4-5

Riksbyggens Brf Solfjäden i Örebro

Sid 6-7

Välkommen till Home Solutions!

I Sverige finns tusentals bostadsrättsföreningar som kan spara energi och pengar med IMD – men som inte upptäckt möjligheten. Det vill vi göra något åt. Därför startar vi Home Solutions Nytt – vår nya informationstidning om IMD som du får några gånger per år. Vi skriver om innebörden och nyttan av IMD och erfarenheter från bostadsrättsföreningar. Vi hoppas kunna visa att IMD

är enkelt att installera och ger fler fördelar än bara de ekonomiska. Även hur smidigt det är för en Brf-styrelse att administrera. Vi hoppas att du som är aktiv i en bostadsrättsförening ska finna Home Solutions Nytt intressant och kunskapsgivande.

Trevlig läsning!

Christer Svensson



Bild: Christer Svensson Home Solutions Foto: Stefan Björkman

Om Home Solutions

Home Solutions erbjuder bostadsrättsföreningar kostnadseffektiva fastighets- och mätjänster för höjd boendekomfort och bättre driftekonomi. Med våra lösningar kan energiförbrukningen mätas och debiteras exakt för varje lägenhet. Home Solutions startades 2001 av HSB och Vattenfall. Sedan 2008 är företaget personalägt och vänder sig till alla bostadsrättsföreningar och övriga fastighetsägare.

Störst i Sverige mot bostadsrättsföreningar.

Företaget är Sveriges största aktör inom IMD (Individuell mätning och debitering) av el, vatten, värme samt motorvärmare- och/eller elbilsladdningscentraler, och den enda på marknaden som erbjuder totallösningar.

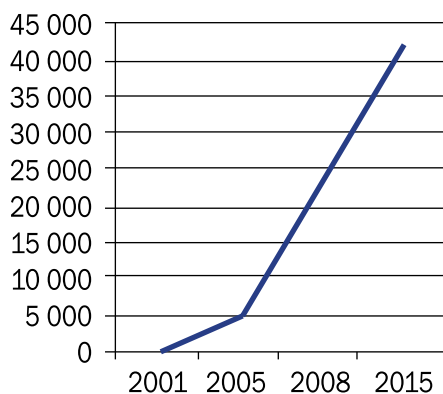
Stabil ökningstakt

I snitt installerar Home Solutions närmare 3000 mätpunkter (*lägenheter, lokaler etc*) per år.

– Kurvan har pekat stadigt uppåt i stort sett från starten, säger Christer Svensson vid Home Solutions. Vi ser det som ett intyg på att vi och IMD håller vad som förväntas. Nu ser vi också tecken på en snabbare ökning, främst genom att allt fler fastighetsägare vill parera fortsatta kraftiga höjningar av nätavgifterna. Dessutom börjar allt fler intressera sig för IMD för varmvatten.

– Många förutspår också en kommande lagstiftning om IMD och vill hinna få sitt klart innan ruschen.

Antal mätpunkter



home  solutions



Bild: Brf Sättra Foto: Stefan Björkman

Brf Sättra mäter både el och varmvatten

Text: Heinz Paul

HSB Brf Sättra i Gävle installerade IMD för el redan 2003 och har sedan dess sparat in cirka 2 miljoner kronor genom lägre nätavgifter. Därutöver kommer minskad elförbrukning.

De goda erfarenheterna gjorde att föreningen beslutade att införa IMD även för varmvatten, vilket skedde i samband med stambytten åren 2010-2011.

Föreningen klassas nu som lågförbrukare enligt den gjorda energideklarationen. – För oss är IMD en rättvisefråga. Varje

hushåll betalar för det man själv använder och så vill både styrelsen och de boende ha det. Dessutom blir det en positiv ekonomisk effekt av att alla nu hushållar med energin, säger Sven-Erik Svensson, ordförande i Brf Sättra.

– Vi tycker också att det fungerar bra med Home Solutions. Installationer, underhåll det ska. En annan sak vi märkt är att det vid lägenhetsförsäljningar ses som positivt av köparna att lägenheterna har individuell mätning.

Fakta

HSB Brf Sättra

Byggår: 1968

Antal lägenheter: 155

Installation IMD El: 2003

Installation IMD Varmvatten: 2011

Förvaltare: HSB



Bild: BRF Rösjö Ängar, HSB Norra Stor-Stockholm Arkitekt: Fidjeland Arkitektkontor

Home Solutions i nyproduktion

Sedan 2001 har Home Solutions levererat lösningar direkt vid nyproduktion av bostäder.

Exempel på några under 2015:

- BRF Rösjö Ängar, HSB Norra Stor-Stockholm (Se bilden)
- Brf Mesanseglet, HSB Mälardalen
- Brf Skäret, HSB Södra Norrland
- Brf Ektorget, HSB Stockholm
- Brf Finnboda Udde, HSB Stockholm

Gemensamt vid dessa nyproduktioner är att Home Solutions levererat IMD för bland annat el, varmvatten och tempgivare. Idag är det standard vid nyproduktion att installera IMD för varmvattenmätning.

- Vi kan se att dessa föreningar har en mycket låg varmvattenförbrukning jämfört

med bostäder utan mätning. Bevisligen ger mätningen stor besparings- och miljöeffekt säger Christer Svensson, försäljningschef vid Home Solutions.

Vi räknar med att IMD för varmvatten blir standard i alla svenska bostadslägenheter i framtiden, fortsätter Christer.

Framtiden är här...

En motorvärmcentral som startas hemifrån, mäter individuellt och klarar att "tanka" elbilar är ingen utopi. Den finns redan i praktiskt bruk och nästa vinter kan ni ha den i er bostadsrättsförening. Text: Heinz Paul

Motorvärmcentraler har funnits i decennier och lika gammalt är problemet med att bilägare som förbrukar lite el får betala för dem som förbrukar mer. Detta har gjort att många bostadsrättsföreningar avstått från "elstolpar" eller tagit bort dem.

Med modern teknik är inte bara det problemet löst, man får på köpet en motorvärmcentral med tid- och temperaturstyrning som också kan ladda elbilar.

Den lösning som Home Solutions erbjuder - Liros Power Solution motorvärmcentral - kan exakt och säkert mäta och debitera förbrukningen för varje enskild bil eller förbrukare, oavsett det handlar om motorvärmrutttag eller elbilsladdning. Inställningar och start/stopp sköter varje bilägare enkelt via sin mobiltelefon eller manuellt med knapparna på enheten. Mätning och debitering

sker automatiskt och hamnar direkt på användarens hyres-/avgiftsavi.

En fördel med detta system är att det är framtidssäkert. Kommunikationen sker via standardiserade protokoll och genom fast eller trådlös anslutning. Enheterna ligger direkt i "molnet" vilket gör systemet öppet och att det kan användas för nya tjänster och möjligheter som kan komma i framtiden. Utseendemässigt har systemet och "stolparna" en kompakt och stilren design som lätt smälter in i stadsbilden.

- Allt det här är inte så nytt som det kanske låter, systemet används redan av många och är mycket uppskattat, men många fler skulle ha glädje av det.

- Kontakta oss nu så kan ni ha det igång till nästa vinter, hälsar Christer Svensson vid Home Solutions.



Foto: Lotta Lindström HSB Norra Stor-Stockholm



Bild: Jörgen Forsgren HSB Norra Stor-Stockholm Foto: Lotta Lindström

Jörgen Forsgren, förvaltare och IMD-pionjär: Text: Heinz Paul

”Det enklaste med IMD är tekniken och installationen. Det svåra är snarare att förklara hur enkelt det är” Det säger Jörgen Forsgren, förvaltare vid HSB Norra Stor-Stockholm med över tio års erfarenhet av att hjälpa bostadsrättsföreningar med IMD.

– Mitt främsta råd till en bostadsrättsförenings styrelse är att lägga kraft på informationen till de boende. Resten, som att kolla om fastigheten lämpar sig för IMD, samt kalkyler, installationer och upphandlingsfrågor kan förvaltaren och leverantören ordna med.

– Att hjälpa bostadsrättsföreningar med IMD är roligt för att det ger så nöjda kunder.

Jörgen har under ett tiotal år hjälpt över 2000 bostadsrättshavare att få IMD.

Hans erfarenhet är att tekniken sällan är något problem.

– Det handlar bara om att mäta hur mycket el som passerar en viss punkt. Är förutsättningarna rätt brukar installationen vara enkel och smidig. Sedan sköter systemet

sig självt och märks egentligen bara genom att man sparar pengar och att föreningen kan bli attraktivare.

– Den stora fördelen är besparingen för varje enskild boende, genom lägre nätkostnad och för att förbrukningen så gott som alltid sjunker. Klimataspekten blir också allt viktigare. Hittills har IMD mest handlat om el men nu kommer också varmvatten och värme.

Olika förutsättningar för IMD

HSB Norra Stor-Stockholm har cirka 120 bostadsrättsföreningskunder och nya kommer ständigt, ofta föreningar som byter förvaltare till HSB eller hyresrätter som ombildats.

– Jag ser snabbt vilka som lämpar sig för IMD. Om alla lägenheter är elanslutna via

ett fåtal yttre punkter, som i de flesta flerfamiljshus, så är förutsättningarna ofta bra. Ser jag att ”den här föreningen borde ha IMD” så tipsar jag styrelsen.

Knepigast är det enligt Jörgen om det krävs större ombyggnationer eller om föreningen har många eller spridda anslutningspunkter för el, exempelvis småhus eller radhus. Det kan fungera med IMD ändå, men inte alltid. Ibland sägs att IMD mest passar större föreningar men nyttan är lika stor även för små. En annan vanlig fråga är om föreningen binds till en viss förvaltare, som HSB, men så är det inte.

– Däremot bör den förvaltare man väljer kunna administrera en IMD-ansluten förening.

Stämmobeslut behövs

Rent praktisk brukar allt börja med att Jörgen informerar styrelsen om IMD och förutsättningarna. Ser det bra ut så påbörjas förberedelserna där man bland annat går igenom hur upphandling av IMD-leverantör och elleverantör ska göras, och tittar på prissättning

”Jörgen har sedan ett tiotal år tillbaka hjälpt över 2000 bostadsrättshavare att få IMD”



Bild: BRF Granen, Järfälla IMD El och MVC Foto: Lotta Lindström



IMD i ett nötskal:

IMD står för Individuell Mätning och Debitering

Istället för att mäta energiförbrukningen i fastigheten i en klump och schablonmässigt fördela kostnaden per lägenhet, mäts med IMD den verkliga förbrukningen per lägenhet. Det sker via en mätare i varje lägenhet som kan installeras snabbt till låg kostnad. El är vanligast för IMD idag, men även vatten och värme är vanligt.

Fördelar:

Lägre elnätskostnad.

I hus utan IMD kan nätbolaget ta en nätavgift för ledningar inom fastigheten ända fram till varje lägenhet. Det kan kosta mer än själva elförbrukningen. Med IMD försvinner nätbolagets möjlighet att ta ut denna nätavgift och pengarna stannar hos de boende eller föreningen.

Lättare att spara energi.

Med IMD ser varje lägenhetsinnehavare hur mycket man själv förbrukar och betalar för. Det ger ett incitament för att spara energi och nå en lägre boendekostnad.

Brf kan pressa energipriset.

Med IMD kan en fastighetsägare eller brf samlat upphandla sin el och bli en stor kund som oftast kan pressa priset betydligt mer än om varje boende själv handlar upp sin el.

De boende slipper ha koll på elbolag.

Erfarenheterna visar att de som bor i Brf gärna ser en fördel i att slippa jämföra och välja elbolag, och vill hellre att föreningen eller förvaltaren gör det.

Bättre grannsamja.

Risken för gnissel mellan boende för att de sparsamma får betala för de mindre sparsamma försvinner när alla betalar för sin egen verkliga förbrukning.

Bostadsrättsföreningen blir mer attraktiv.

Bland mäklare ses det som värdehöjande om en brf har IMD. Det ger dem ett extra säljargument.

Klimatet blir vinnare.

Genom att IMD kan bidra till minskad energiförbrukning vinner klimatet. Föreningen kan främja "grön" el genom att välja sådan för alla boende.

Kort återbetalningstid.

En IMD-installation betalar sig normalt på 2-3 år. Det är snabbare än många andra energinvesteringar som kan göras i en fastighet.

per lägenhet och drift- och servicekostnader med mera.

– En viktig sak vid val av IMD-leverantör är att deras system bör fungera mot våra avgiftssystem och liknande. Ser sedan kalkylerna och allt annat bra ut brukar styrelsen ganska snabbt besluta att gå vidare till föreningsstämman, eller en extrastämma för att slippa vänta.

Efter stämmobeslut kan det ta 3-4 månader innan upphandling

och installationer är klart och man kan köra igång. För de boende märks installationen oftast bara genom cirka en timmes strömavbrott, sedan är det klart.

Informera tidigt

– Det brukar sällan vara några problem att få ett ja vid stämman, men det kan bli många frågor om vad IMD är och hur installationen går till. Därför rekommenderar jag att styrelsen informerar tidigt och flera gånger innan stämman. Gör gärna en särskild kommunikationsplan, eller be oss eller leverantören ta fram en sådan.

En fråga som boende kan studsas på är att möjligheten att själv välja elleverantör upphör, istället väljer föreningen det. Men genom att föreningen blir en större kund och gör en gemensam upphandling får man i princip alltid ett bättre pris. Dessutom kan föreningen besluta att bara välja leverantörer som klarar vissa etiska eller miljömässiga krav.

– Det har bara hänt mig en gång att en boende invänt eftersom den personen ägde andelar i ett vindkraftverk och ville köpa sin el därifrån. Nu blev klimatvinsten större genom att elförbrukningen i föreningen minskade kraftigt med IMD samtidigt som man valde en "grön" elleverantör, så stämmobeslutet blev enhälligt ja.

– Tänk också på att informera vid inflyttningar och att mäklarna måste ordna med slutreglering av släpande elkostnad vid överlåtelse.

Håller IMD vad det lovar?

– Ja, enligt både min och andra förvaltares erfarenhet. Se bara till att IMD-leverantören följer ABT (*allmänna bestämmelser för totalentreprenader*) och har med betal- och tidplan. Se även till att följa standaren M-bus på mätarna

Payoff-tiden som normalt kan vara 2-3 år hålls bra och allt brukar rulla på smidigt när det väl är igång. Sedan kan alltid elmarknaden och yttre omständigheter påverka men IMD-föreningar är trots allt mindre känsliga för det. De boende vänjer sig snabbt med att få sin elkostnad debiterad på avgiftsavin. Många uppskattar också att få koll på sin egen förbrukning och mäklare brukar se det som värdehöjande att vara en IMD-förening.

Det är också lätt att sätta in IMD-mätare i kommersiella eller andra lokaler om föreningen hyr ut sådana.





”Skönt att slippa välja elleverantör”

Text: Heinz Paul

Att IMD inte bara ger sänkta kostnader kan de boende Brf Solfjädem i Örebro vittna om. – Våra medlemmar tycker att det allra bästa är att slippa söka elleverantör på egen hand, säger Sören Rahmström, styrelsesekreterare i Brf Solfjädem Riksbyggen.

Brf Solfjädem Riksbyggen byggdes 1967 i stadsdelen Adolfsberg i Örebro och har 204 lägenheter fördelade på 11 hus. För knappt ett år sedan blev man en av många Riksbyggenföreningar som installerat IMD för el genom Home Solutions.

– Vi fick upp ögonen för IMD vid en information här i Örebro på försommaren 2014 och såg direkt att det var något för oss. Inte minst för att vi som en stor kund samlat skulle kunna handla upp föreningens totalförbrukning på 700 000 kWh per år. Det borde ge oss ett klart bättre läge gentemot elleverantörerna än om varje enskild medlem köper sin el. Vi hörde också positiva tongångar från en annan stor förening i närheten som

hade IMD, så det var inget svårt beslut att gå vidare. Dessutom såg vi möjligheten till lägre nätavgifter, vilket visat sig minska från 58,45 till 18 öre per kilowattimme!

Snabbt OK från medlemmarna

– Vi kallade tidigt till en medlemsinformation och förslaget om IMD togs emot väldigt positivt. Det gjorde också att extrastämman blev mer av formell karaktär, alla var redan inställda på IMD. Vi i styrelsen såg väl främst möjligheten till sänkta kostnader, men det medlemmarna såg som en lika stor eller större fördel var att slippa lägga tid och möda på att jämföra och välja elbolag.

Vid upphandlingen av IMD hade Solfjädem flera leverantörer att välja på men man ville ha någon med ordentlig erfarenhet. Som Riksbyggenförening låg det annars nära till hands att välja någon som Riksbyggen har centralt avtal med och det fanns lite olika uppfattningar i styrelsen. – Men Home Solutions hade helt enkelt en bättre lösning och det övervägde, säger Sören Rahmström.

”Vi fick lägre
nätavgifter, vilka
nu har minskat
från 58,45
till 18 öre!”

Fakta

Brf Solfjädem

Byggår: 1967

Antal Lgh: 204

Tjänst: IMD El

Installeringsår: 2015

Förvaltare: Riksbyggen



Bild: BRF Solfjädern i Örebro Foto: Jonny Karlsson



Produktnyhet

- Temperaturmätaren CMA10w

Home Solutions presenterar en lösning för temperaturmätning i lägenheter. De första installationerna är redan klara och visar många positiva effekter.

Vad är fördelarna med att installera temperaturmätare?

- En stor fördel är att man får "ögon i fastigheten". Vi får ett medelvärde på lägenhetstemperaturerna och kan dra nytta av det. Detta är användbart då vi kan koppla in dessa värden till värmestyrningen och tack vare det få en mycket bra styrning, säger Christer Svensson, Home Solutions.

- En annan fördel är att man via systemet kan se den aktuella temperaturen i varje lägenhet, och det gör att man också får kontroll på inregleringen av fastigheten. Vi slipper också skicka ut fastighetsskötare för att kolla lägenheter som det larmats om har för kallt. Ser vi via systemet att det är 21 grader i lägenheten vet vi att det inte är akut, fortsätter Christer.

Temperatur och luftfuktighet

Temperatur- och luftfuktighetsgivaren i CMA10w är mycket noggrann, vilket ger snabba och exakta mätvärden. Precisionen följer de normer som gäller för mätning av inomhusklimat.



Trådlös M-Bus

CMA10w kan användas med en trådlös M-Busmaster där kabeldragning inte är ett alternativ. CMA10w uppfyller OMS-standarden och använder trådlöst M-Busläge T1. CMA10w är enkel att installera och har ett batteri med upp till 12 års livslängd.

Inte mycket administration

- Nu efter knappt ett år kan man säga att vi valde rätt. Det blev visserligen lite stök i början när Home Solutions och Riksbyggen skulle gå i takt men det löstes snabbt och med god vilja från båda parter. Vid ett uppföljande medlemsmöte i november 2015 hördes inte en enda kritisk röst, snarare har vi och medlemmarna sett att både Home Solutions och IMD håller vad det lovar.

- Så småningom ska vi göra en noggrannare utvärdering och se hur ekonomin och annat förändras, men så långt vi kan se nu pekar allt åt rätt håll. Det har inte heller blivit särskilt mycket administrativt jobb för styrelsen. Allt rullar på bra, säger Sören Rahmström.

Mikael Wass vid Home Solutions tycker att exemplet från brf Solfjädern är intressant eftersom det visar att de boende välkomnar att slippa välja elbolag. - Ibland har det nämnts som en tänkbar nackdel att de boendes chans till eget val av elbolag försvinner med IMD, men erfarenheten är tvärtom. - Det inte är så konstigt heller, allt

från bredband till avfallshantering upphandlas av styrelserna till medlemmarnas fördel och samma bör ju gälla även för el.



Bild: Mikael Wass installationsansvarig Brf Solfjädern



Kundtjänst

För order, driftfrågor, generell produktrådgivning, leveransfrågor, utbildning eller annat.

Kontakta oss på:

Tele: 026-18 41 40 eller

E-post: info@homesolutions.se

Hemsida: www.homesolutions.se

Pre sales

Karin Larsson



Stefan Björkman



Expertis

Försäljning/Marknad

Christer Svensson



Installation

Mikael Wass



Försäljning

Mikael Wass



Christer Svensson



Peter Brandtman



Camilla Westman



Återförsäljare

IMD Väst

Göran Löthgren

Torkel Rosenberg

Skåneinstallatören

Kent Andersson

Niklas Svensson

Elektriska Companiet i Norr

Arne Arvidsson

Expertis

Tekniker

Jonny Karlsson



Stefan Wengberg



Exempel på brf:er med IMD

Alingsås	6	Mölnadal	2
Avesta	1	Nacka	5
Bandhagen	4	Nora	1
Boden	2	Norra Djurgårdsstaden	1
Bollnäs	2	Nynäshamn	3
Borlänge	3	Partille	1
Borås	1	Sala	1
Bromölla	1	Falun	2
Fagersta	5	Sandviken	12
Falkenberg	1	Sjövik	1
Falköping	1	Skellefteå	14
Farsta	1	Sköndal	1
Fjugesta	1	Skövde	1
Gällivare	12	Sollentuna	2
Gävle	28	Solna	3
Göteborg	6	Staffanstorps	1
Hallstahammar	1	Stockholm	9
Haninge	1	Storumans	1
Haparanda	1	Sundbyberg	1
Henån	1	Sundsvall	1
Hisings Backa	2	Söderhamn	3
Huddinge	1	Trollhättan	14
Hudiksvall	5	Tullinge	1
Hägersten	3	Tumba	1
Järfälla	10	Tungelsta	2
Kalix	6	Tyresö	5
Kallhäll	1	Täby	1
Kiruna	1	Upplands Väsby	3
Kista	5	Uppsala	3
Knivsta	1	Varberg	1
Kungsbacka	2	Viksjo	1
Kungsängen	5	Värnamo	1
Lidingö	1	Vänersborg	7
Lilla Edet	1	Västerås	8
Lindesberg	1	Västra Frölunda	1
Ludvika	1	Älvsbyn	1
Luleå	20	Ävsjö	2
Lund	1	Örebro	5
Malmö	1	Östhammar	1
Märsta	5		



IMD El ger lägre el- och abonnemangskostnader för alla i er fastighet. Alla elabonnemang på lägenhetsnivå ersätts med ett fåtal fastighetsabonnemang och föreningen förhandlar själv fram ett fördelaktigt elpris.



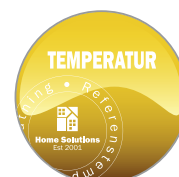
Med IMD Vatten (kall- och/eller varmvatten) mäter vi vatten på lägenhetsnivå, vilket ökar de boendes medvetenhet, vilket i sin tur ger lägre förbrukning och lägre kostnad. Rättvis kostnad för olika förbrukning.



Vid IMD Värme mäter vi rumstemperatur för att få ögon i fastigheten. När vi mäter och debiterar värme står rättvisan i fokus. Din värme – Din kostnad.



IMD Motorvärmare- och/eller laddningscentraler för elbilen. "Tanka" framtidens elbil med individuell debitering eller hantera bl.a. din avresetid för motorvärmaren hemifrån, även den med individuell debitering.



Med Referenstemperaturmätning mäter vi rumstemperatur för att få "ögon" i fastigheten. Sedan kan fastigheten styras med hjälp av den uppmätta medeltemperaturen.