

Värme 2 – stämmobeslut

Extrastämma tisdagen den 16 mars.

På tisdagen den 16/3 skall stämman besluta hur föreningens stora värmeenergikostnader – en tredjedel av den totala kostnaden för drift och löpande underhåll – skall sänkas, utan att sänka värmen i bostäderna.

Lägesbeskrivning

Föreningens värmeförsörjning sker med fjärrvärme (från Stockholm Exergi). Den är bekväm, lättskött och numera även klimatneutral, men den är dyr. Med anledning av fjolårets stämmobeslut har styrelsen undersökt olika alternativ och kommit fram till att bergvärme är både klimatneutral och det bästa sättet att minska föreningens behov av den dyra fjärrvärmens. Men det planerade bygget av en T-banetunnel under föreningens fastighet medför tyvärr risk för skador på bergvärmeanläggningen. SL har tillfrågats och avråder. Skall det anläggas bergvärme, bör det göras först när tunnelbygget under fastigheten är klart.

Licensen

I november kontaktades styrelsen av Stockholm Exergi med erbjudande om licensavtal. Det innebär att föreningen köper rätten till 20 års fjärrvärmeleverans med 46 % prisrabatt. Licenskostnaden är återbetald på 11 år och ger en avkastning på 9,6 % av det satsade kapitalet genom besparingarna på värmekostnaden. Ytterligare 15 – 20 bostadsrättsföreningar i området har fått samma erbjudande. Licensupplägget är nytt och erbjudandet gäller endast nu. Stockholm Exergis avsikt med upplägget är att försäkra sig om ett långsiktigt kundunderlag med tanke på konkurrensen från bergvärmeföretagen. Efter dialog och förhandlingar med Stockholm Exergi förordar styrelsen licensavtalet som alternativet med bäst ekonomiskt utfall och lägst risk för föreningen. Avtalets långa bindningstid kräver att också föreningsstämman godkänner det. Avtalet ("Huvudavtal Driftnetto Pilot") bifogas.

Bergvärmealternativen

Om föreningen inte ingår licensavtal med Stockholm Exergi, utan i stället väljer att investera i bergvärme, bör det med hänsyn till skaderisken göras först när tunneln under fastigheten är färdigbyggd. Tunnelarbetet påbörjades i Hammarby Sjöstad under 2020, men först under andra halvan 2022 börjar man närma sig vårt område. Enligt SL görs små, försiktiga sprängningar i Hammarby Sjöstad eftersom tunneln ligger nära markytan här. Styrelsen räknar därför med minst tre år från nu innan tunnelbygget under vår fastighet är klart. Fram till 2024 uteblir därmed den besparing som föreningen skulle haft med licensavtalet, totalt 1 – 1,1 Mkr. Detta samtidigt som investeringar i laddboxar för elbilar – och eventuellt i solceller – efterfrågas i föreningen.

Finansiering

Licensen kostar 4 Mkr och bergvärme 3,3 – 3,5 Mkr (beroende på bl.a. borrhjup). Bägge alternativen finansieras med 2 Mkr ur egna medel och upplåning av återstående beloppen.

Alternativen

Vid extrastämman kommer stämman att välja mellan två alternativ:

1. Licensavtal med Stockholm Exergi.
Föreningen köper rätten till 20 års fjärrvärmeleverans från Stockholm Exergi mot 46 % prisrabatt. Licenserbjudandet gäller endast nu.
Start: 1 maj 2021.
Ekonomi: Besparing 335 000 - 365 000 kr per år. Investeringen betalar sig på ca. 11 år.
Klimatpåverkan: numera klimatneutral
Fördelen: störst årlig besparing, lägst underhållskostnad. Besparingar redan från 1 maj i år. Befintlig utrustning används oförändrat.
Nackdelen: Lång bindningstid (Exergi har i förhandlingar avböjt kortare bindningstid).
Styrelsens rekommendation: förordar licensavtal.

2. Bergvärme när T-banetunneln under fastigheten är färdigbyggd.
Under åren fram till dess enbart fjärrvärme mot normalpris. Efter det bergvärme + kompletterande fjärrvärme mot normalpris.
Start: tidigast om ca 3 år.
Ekonomi: Besparing 250 000 - 280 000 kr per år f.o.m. tidigast 2024. Investeringen betalar sig på ca. 12 år.
Klimatpåverkan: klimatneutral
Fördelen: fortsatt besparing efter 20 år, förutsatt alltjämt fungerande bergvärme.
Nackdelen bergvärme: jämfört med licens lägre årlig besparing, åverkan på tomt och byggnader samt tillkommande underhållsbehov av bergvärmeutrustningen.
Specifik nackdel: Uteblivna besparingar under de kommande tre åren motsvarande 1 – 1,1 Mkr jämfört med alternativ 1.
Styrelsens rekommendation: avråder.

Stockholm den 15 februari 2020

Styrelsen