

Säkrad framtid för Brf Odense: Beslutsunderlag för IMD

En strategisk plan för att sänka föreningens kostnader, frysa avgiftshöjningarna och skapa en mer rättvis vattenförbrukning.

Framtaget av Styrelsen, Brf Odense | Våren 2025

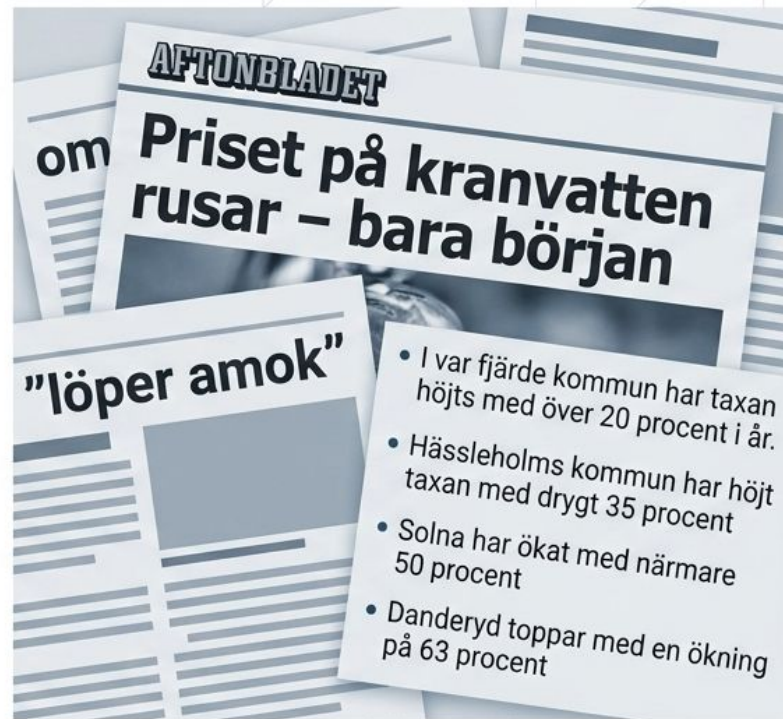


Vattenpriserna skenar över hela landet

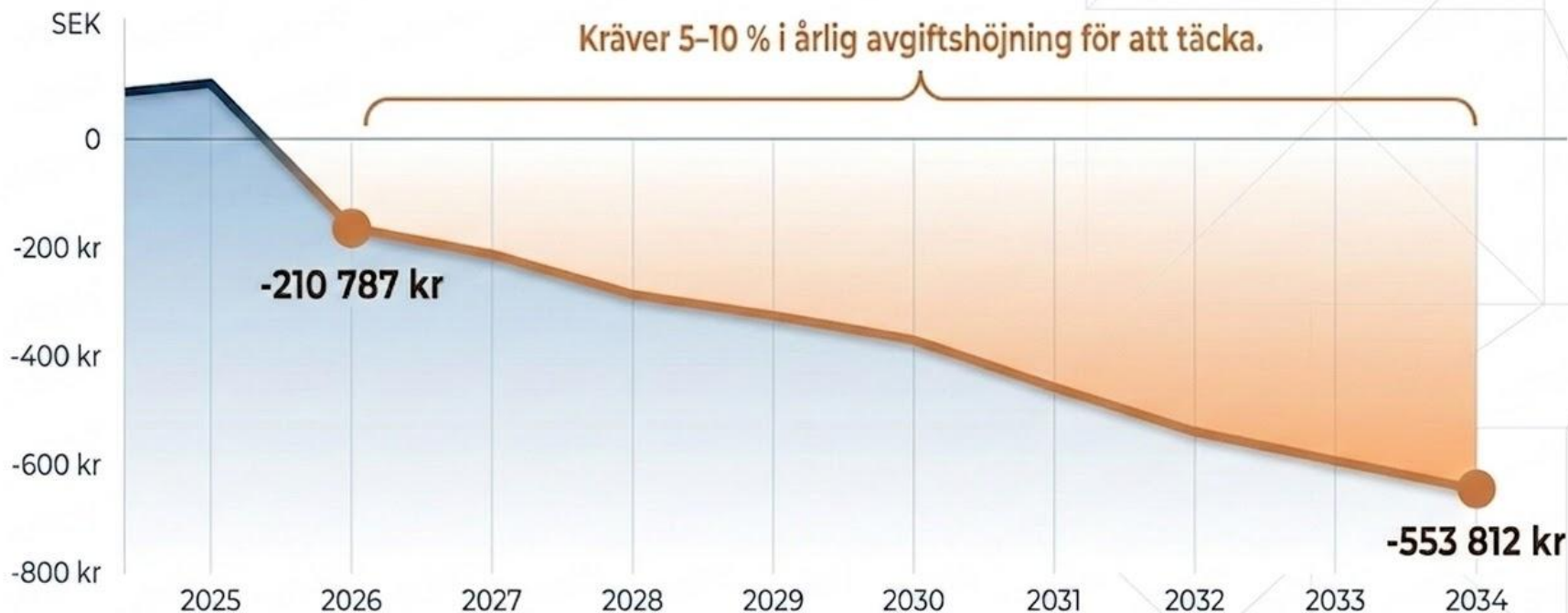
+10,7 %

Ökning av VA-priserna enbart under 2025 (efter en ökning på 13,9 % under 2024).

Nils Holgersson-gruppen varnar för att taxorna "löper amok" på grund av enorma underhållsbehov i kommunerna.



Vår ekonomiska verklighet: Ett växande underskott

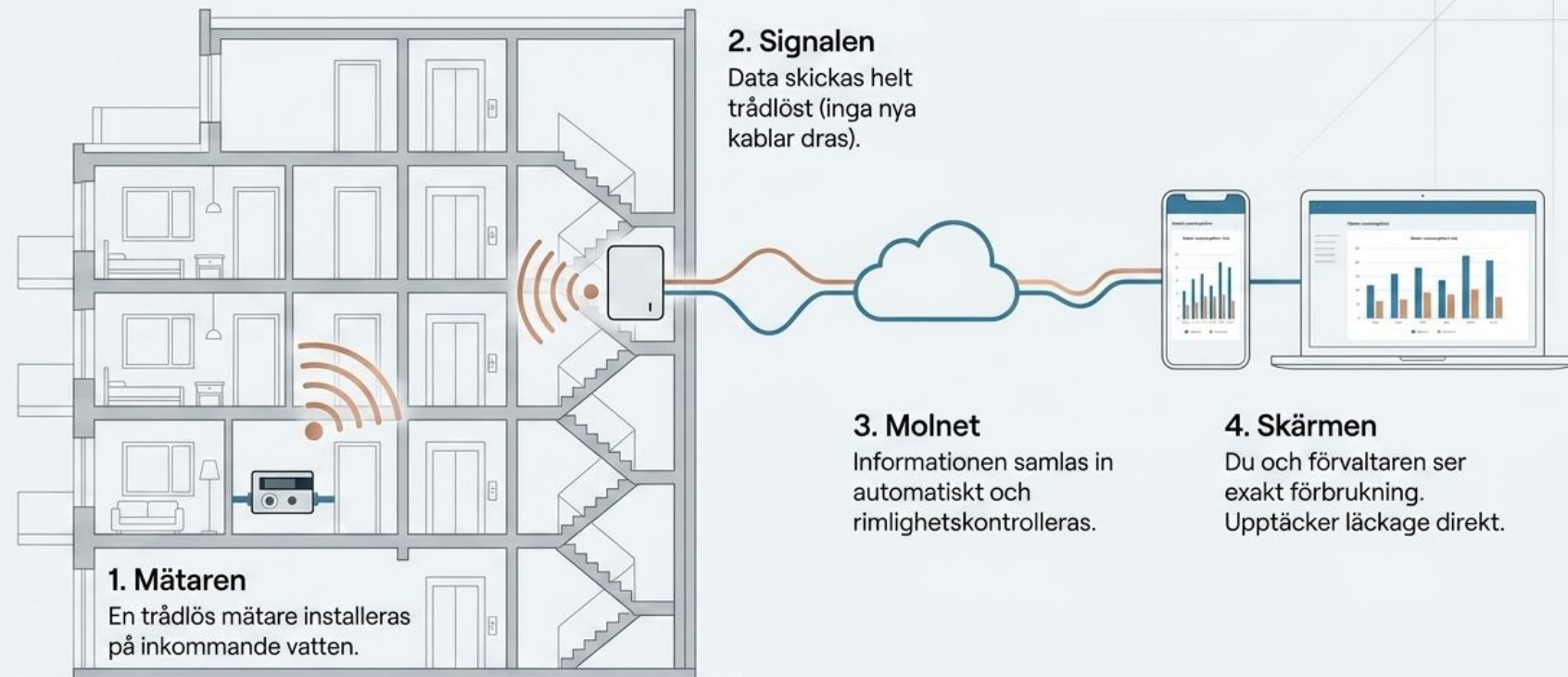


Om vi inte agerar nu, kommer vår likviditet (kassa) att urholkas från 11,8 miljoner kr till drygt 2 miljoner kr, vilket tvingar fram drastiska avgiftshöjningar

Två olika vägar framåt

	Dagens System (Kollektivt)	IMD (Individuellt)
Kostnadsfördelning	Orättvist – inbakat i månadsavgiften baserat på yta. Du betalar för grannens långa duschar.	Rättvist – du betalar exakt för det du själv förbrukar i din lägenhet.
Incitament för besparing	Noll. Är du bortrest betalar du ändå max.	100 %. Väljer du att spara, syns det direkt i din plånbok. Är du bortrest är kostnaden 0 kr.
Föreningens moms	Momsen är en förlorad (dold) kostnad.	Föreningen får laglig rätt att dra av momsen på allt vatten.
Framtida månadsavgift	Tvingande höjning på 5–10 %.	Normal indexhöjning på 1–2 %.

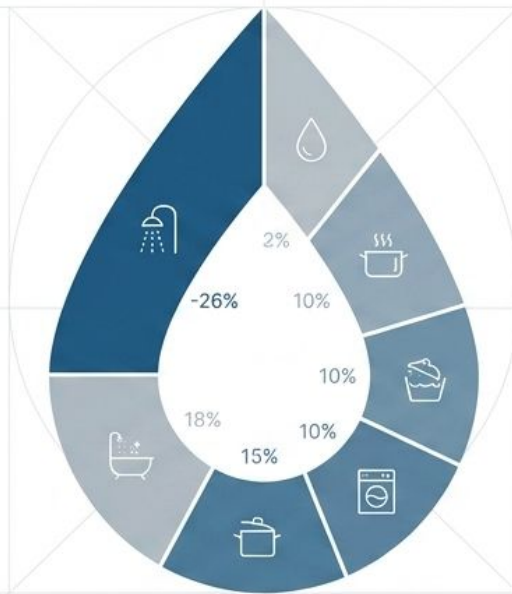
Från rör till skärm: Hur fungerar det rent tekniskt?



Beteendeförändringen som sparar miljö och pengar

-26 %

Studier visar en 26 % minskad förbrukning av varmvatten när boende själva får makten över sin kostnad.



100 liter

Varje krona som investeras i IMD resulterar historiskt i en besparing på 100 liter vatten per år.

Genom att synliggöra kostnaden slutar vi betala för vatten vi inte behöver. Dessutom minskar vi vårt koldioxidavtryck markant, eftersom 30–50 % av all fjärrvärme i en förening går till att värma upp just varmvatten.

Moms-motorn: Hur vi låser upp 150 000 kr per år

Steg 1: Dagens Situation (Återvändsgränden)



Idag köper föreningen in vatten inklusive moms. Eftersom kostnaden är inbakad i avgiften är momsen en ren utgift som försvinner.



Steg 2: IMD-Metoden (Lösningen)



Med IMD "säljer" föreningen vattnet vidare baserat på exakt förbrukning. Föreningen blir juridiskt sett en distributör.



Steg 3: Skatteeffekten (Injektionen)



Som distributör får Brf Odense laglig rätt att dra av momsen på både vattnet och uppvärmningen av varmvatten.

Resultat: 153 834 kr i ren årlig besparing.

Den ekonomiska kalkylen för Brf Odense

Löpande Lättnad

- Total årlig vattenkostnad som lyfts bort från vår gemensamma budget: ~491 600 kr
- Årlig momsbesparing (varm- & kallvatten): +153 834 kr

Total avlastning för föreningens budget: ~645 000 kr

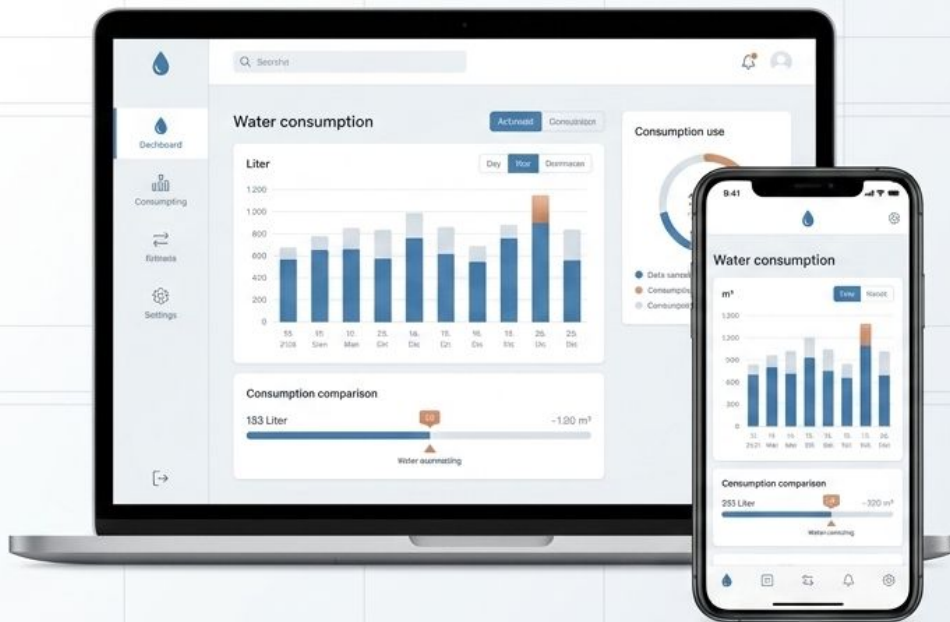
Detta utrymme motsvarar i sig självt en utebliven avgiftshöjning på hela 14,4 %.

Investeringen

- Kostnad för totalentreprenad (installation & material): 149 000 kr exkl. moms
- Årlig driftskostnad (mättjänst): 13 440 kr

Återbetalningstid: Endast 1,1 år

Full kontroll direkt i telefonen



För Dig som Boende

Enkel inloggning. Följ din exakta förbrukning över tid, jämför med genomsnittet i huset och se exakt vad du betalar för.

För Föreningen

Styrelsen och förvaltaren får automatiska underlag för debitering och larm vid onormala avvikelser (t.ex. en rinnande toalett eller ett dolt rörläckage). Att mäta är att veta.

Vägvalet: Två scenarier för vår ekonomi 2026

Gör Ingenting

- ⚠️ **Ekonomiskt läge:**
Föreningens budget går med -210 000 kr i underskott.
- ⚠️ **Lösning:**
Kräver omedelbara avgiftshöjningar på **5-10 %** för alla medlemmar.
- 🕒 **Status:**
Vi fortsätter betala för grannens vatten och förlorar 153 000 kr i moms varje år.



Installera IMD

- ✓ **Ekonomiskt läge:**
Vi frigör ~645 000 kr i budgetutrymme och täcker därmed underskottet med god marginal.
- ✓ **Lösning:**
Vi kan begränsa avgiftshöjningarna till en normal indexjustering på **1-2 %**.
- ✓ **Status:**
Rättvist system, vi får tillbaka momspengarna, och systemet är betalt på drygt ett år.

Styrelsens förslag till beslut

Styrelsen föreslår härmed att föreningsstämman beslutar:

- ✓ ATT föreningen ska installera Individuell Mätning och Debitering (IMD) för varm- och kallvatten i samtliga lägenheter.
- ✓ ATT styrelsen ges mandat att upphandla leverantör och ansvara för genomförandet av installationen (uppskattad totalinvestering ca 149 000 kr).
- ✓ ATT kostnaden för installationen finansieras genom föreningens underhållsfond/likvida medel.
- ✓ ATT debitering av vatten därefter sker utifrån varje lägenhets faktiska förbrukning.

Ett bifall till detta förslag kräver mer än hälften av de angivna rösterna samt 1 röst per hushåll av de närvarande rösterna. Styrelsen rekommenderar ett starkt JA för Brf Odenses framtida ekonomiska trygghet.

Din röst avgör vår ekonomi – Välkommen på extra stämman!

Tid: 21 maj klockan 18:30
Plats: Föreningslokalen, Jyllandsgatan 79

Genom att rösta JA till IMD lagar vi hålet i kassan, säkrar en rättvis fördelning och bygger en starkare ekonomi för Brf Odense framåt.

Rösta JA för en starkare förening. >

Har du frågor innan stämman? Kontakta styrelsen på info@brfodense.com.

FRÅGOR?