Sustainable Innovation

JURIDISK ANALYS · VERSION 2.0 · OKTOBER 2026

Solheta Gemenskaper

Börsagårdens energigemenskap: juridisk analys

Rättslig grund, organisationsformer, energidelning, energideklaration och moms.

Underlag för genomförbarhetsstudien och för Börsagårdens samfällighetsförenings beslut. Projektet Solheta Gemenskaper, Energimyndigheten dnr 2025-203761. Den teknoekonomiska analysen redovisas i en separat delrapport.

Daniel Brandt, Sustainable Innovation

I SAMARBETE MED

Innehåll

Inledning....3
Sammanfattning....5
A. Energigemenskaper i svensk lagstiftning....5
B. EU:s regler om energigemenskaper....6
C. Förvaltning och finansiering av gemensamhetsanläggningar....6
D. Rättsliga frågor vid val av organisationsform....7
E. Energidelning via det allmänna elnätet från 2027....8
F. Energidelning och lagen om förvaltning av samfälligheter....9
G. Energideklaration av villor med gemensam energiförsörjning....10
H. Moms, juridisk form och finansieringsmodell....11
I. Energiskatt på egenproducerad solel....12
J. Bedömning av organisationsform för Börsagården....13
K. Frågor för fortsatt juridisk utredning....14
1. Syfte och avgränsning....14
2. Rättsliga förutsättningar för organisationsmodellerna....15
3. Organisationsmodeller....16
4. Jämförelse av organisationsmodellerna....17
5. Möjliga vägar....19
6. Källor....20

Inledning

Uppvärmningen av småhus är en av de största enskilda posterna i det svenska elsystemets vinterlast och enligt Energimyndigheten värmdes 2010 omkring 518 000 småhus, 27 procent av beståndet, enbart med el och omkring 476 000 småhus uppfördes under rekordåren 1961– 1975 med klimatskal och värmesystem med potential att förnyas. Lokalnäten till ett område med dessa typer av byggnader är dimensionerade efter det effektbehov som uppvärmningen ger de kallaste vinterkvällarna vilket också sammanfaller med de timmar då region- och stamnät är som mest belastade. Vidare bidrar utbyggnaden av elbilsladdning att effektbehovet ökar ytterligare samtidigt som andelen hushåll med egen solelproduktion växer. Dock produceras solelen till största delen under sommarhalvåret när värmebehovet är som lägst och den el som köps under vintern överförs genom flera nätnivåer med förluster och nätavgifter i varje led.

Förstudien Solheta Gemenskaper undersöker om ett småhusområde kan utnyttja sin egen solel för uppvärmning genom ett sammanhållet lokalt energisystem, i underlaget benämnt Sc-Huvud: solel produceras på tak och gemensamma ytor under sommaren, omvandlas till värme och lagras i ett borrhålslager till vintern, varefter värmen distribueras till husen genom ett lokalt värmenät; ett internt elnät förbinder produktion, lager och hus. Energimyndigheten finansierar förstudien inom utlysningen Energigemenskaper och energidelning för ett mer robust energisystem (dnr 2025-203761), och arbetet pågår från december 2025 till juni 2027. Sustainable Innovation koordinerar projektet, i vilket Börsagårdens samfällighetsförening, Solar Equity, The Heat Vault Company, ViaEuropa, Sahlins Gebit, Sapio, RISE, Glava Energy Center samt Lunds och Uppsala kommuner deltar.

Börsagården som pilotområde

Börsagården i Nödinge, Ale kommun, är ett för rekordåren representativt småhusområde: 148 fristående villor uppförda 1974, elsystem från samma tid, uppvärmning med direktverkande el och luftvärmepumpar, ingen fjärrvärmeanslutning och boende från olika inkomstgrupper. Området använder omkring 2 060 MWh el per år med en samlad topplast på cirka 590 kW. Föreningen förfogar över omkring 7 000 kvadratmeter gemensamma ytor på garagelängor, grönytor och parkeringar, och villorna har omkring 16 000 kvadratmeter outnyttjad takyta; tillsammans rymmer ytorna enligt den teknoekonomiska delrapporten cirka 2,9 MWp solceller med en årsproduktion på omkring 2 600 MWh. Förutsättningarna delas av ett stort antal småhusområden med samma byggnadsår, uppvärmningsform och nätsituation. För att pröva konceptets överförbarhet följer projektet tre jämförelseområden (systerområden) med andra förutsättningar: kvarteret Pottugnen i Lund (flerbostadshus med fjärrvärme), Uppsalas sydöstra stadsdelar (i planeringsskedet) och ett ännu ej utpekat område i Arvika (Glava Energy Center).

Förstudiens syfte och frågor

Förstudiens mål är att klarlägga om Börsagårdens samfällighet kan bilda en energigemenskap som äger och driver ett integrerat värmesystem, och hur kostnaden förhåller sig till fortsatt inköp av el för uppvärmning. Frågeställningarna är tekniska: hur produktion, lagring och distribution av el och värme integreras i ett system i kallt klimat och vilken lagerkapacitet som krävs; ekonomiska: vilka investeringar, driftkostnader och intäkter från stödtjänster till elnätet som följer samt hur statliga stöd och lånevillkor påverkar kalkylen; juridiska: vilka regler som gäller för

elnät utan koncession, energidelning, energiskatt och moms samt hur en samfällighet kan organiseras som energigemenskap; och sociala: vilka villkor som krävs för att hushållen ska saminvestera. Förstudien ska även beskriva vilken systemnytta elnätet får när områdets värmebehov inte längre täcks med el under vintern, och vilka styrmedel som kan ersätta föreningen och medlemmarna för den nyttan i förhållande till det kapital de investerar.

Rapportens delar

Del I redovisar de rättsliga förutsättningarna för energigemenskaper i svensk lagstiftning och EU-rätt, förvaltning och finansiering av gemensamhetsanläggningar, energidelning enligt elmarknadslagen som träder i kraft 2027, energideklaration, moms och energiskatt samt en bedömning av organisationsform för Börsagården. Del II jämför fyra organisationsmodeller för ägande och drift av anläggningarna och rekommenderar ett stegvis genomförande.

Den teknoekonomiska analysen redovisas i den separata rapporten Gemensam värmeförsörjning i Börsagården: indikativ teknoekonomisk delrapport. Den beskriver systemkonceptet Sc-Huvud (solceller, värmepump med borrhålslager, värmenät och internt elnät), jämför kostnaden över 30 år med fortsatt eluppvärmning och behandlar finansieringsformer, teknikmognad, risker och känslighet för elpris och låneränta, med tekniska bilagor om systemets delar.

Huvudresultat

Juridiskt är en ny eller omprövad gemensamhetsanläggning (Nödinge GA 3) den enklaste formen för ägande och drift, med uttaxering efter andelstal utan momsplikt och ett eget internt nät utan nätavgift och energiskatt på egenproducerad el. Enligt den teknoekonomiska delrapporten kostar fortsatt eluppvärmning medlemmarna cirka 72 miljoner kronor i nuvärde över 30 år vid basprognosen för elpriset, och områdets topplast mot elnätet minskar permanent från cirka 590 till 240 kW när värmebehovet vintertid täcks från säsongslagret i stället för från elnätet.

Rapporten tar inte ställning för eller emot en investering. Rättsläget redovisas per oktober 2026 och omfattar den nya elmarknadslagen (2026:1281), som träder i kraft den 1 januari 2027. Analysen uppdateras vid behov inför beslutsunderlaget till föreningen våren 2027.

Om denna version

Version 1.0 (mars 2026) utarbetades när förslaget till elmarknadslag hade lagts fram i en lagrådsremiss. Sedan dess har riksdagen antagit elmarknadslagen (2026:1281) och lagen om elektriska ledningar (2026:1282) som träder i kraft den 1 januari 2027. Boverkets nya föreskrifter om energihushållning och energideklaration gäller från den 1 oktober 2026. Version 2.0 redovisar det uppdaterade rättsläget och lägger till tre avsnitt: energidelning i förhållande till lagen om förvaltning av samfälligheter (avsnitt F), energideklarationens behandling av gemensam produktion och lagring (avsnitt G) samt moms i förhållande till val av juridisk form och finansieringsmodell (avsnitt H). Rekommendationen om en ny eller omprövad gemensamhetsanläggning kvarstår.

Sammanfattning

Börsagårdens samfällighetsförening förvaltar i dag Nödinge GA 1, GA 2 och GA 2a för 148 villafastigheter. Projektet Solheta Gemenskaper prövar om samfälligheten kan bygga och driva gemensamma anläggningar för solelproduktion på garagetak och grönytor, säsongslagring av värme samt lokal distribution av el och värme till fastigheterna.

En samfällighetsförening får bara förvalta de gemensamhetsanläggningar som anläggningsbeslutet omfattar. Anläggningar för solelproduktion, värmelagring och distribution till de deltagande fastigheterna kan ingå i en gemensamhetsanläggning om Lantmäteriet i en ny förrättning (Nödinge GA 3) bedömer att anläggningen är av stadigvarande betydelse för fastigheterna. Föreningen får då rätt att uttaxera kostnaderna efter andelstal, vilket ger en finansieringsform som banker känner till och som enligt Högsta förvaltningsdomstolen ligger utanför momsplikten (HFD 2024 ref. 11).

Från den 1 januari 2027 får el som produceras på en annan fastighet än där den används räknas av från elanvändarens elräkning genom energidelning enligt elmarknadslagen. Definitionen omfattar el från en produktionsanläggning som elanvändaren helt eller delvis äger, leasar eller hyr, och även el som har lagrats i ett lager som är kopplat till anläggningen. Delägarfastigheterna i en gemensamhetsanläggning äger anläggningen gemensamt, vilket gör att solel från garagetak, villatak och grönytor kan delas med villorna via Ale Elnäts nät utan att samfälligheten bygger ett eget elnät. Nätavgift och energiskatt tas dock ut på den delade elen, vilket gör ett eget icke koncessionspliktigt nät (IKN) ekonomiskt mer fördelaktigt där det är tekniskt möjligt.

I energideklarationen undantas bara energi från sol, mark, luft eller vatten som alstras och används i byggnaden eller på dess tomt. Solel och lagrad värme från samfällighetens mark räknas därför som levererad energi för varje villa på samma sätt som el eller fjärrvärme som köps från nätet. Ett gemensamt energisystem förbättrar därmed inte den energiprestanda som redovisas i villornas energideklarationer, även om områdets samlade energianvändning och effektbehov skulle minska. Eftersom villorna i dag värms med köpt el blir skillnaden för den enskilda deklarationen liten.

Momsbehandlingen avgörs av finansieringsmodellen där uttaxering efter andelstal ligger utanför momsplikten medan försäljning av el eller värme efter uppmätt förbrukning är momspliktig. Så länge föreningen inte har någon extern kund finns inget skäl att välja en momsregistrerad modell och valet mellan uttaxering och förbrukningsbaserad debitering är i första hand en fråga för den ekonomiska analysen.

DEL I · RÄTTSLIGA FÖRUTSÄTTNINGAR

A. Energigemenskaper i svensk lagstiftning

EU-direktiven från 2018 och 2019 kräver att medlemsstaterna ger energigemenskaper en rättslig ram med rimliga villkor, men Sverige har ännu inte infört någon lagdefinition av begreppet. Energimyndigheten föreslog en definition i rapporten ER 2024:19 (september 2024), och i samband med att riksdagen i juni 2026 antog elmarknadslagen avslog näringsutskottet motioner om en definition och om särskilda villkor för energigemenskaper (bet. 2025/26:NU25). Lagen reglerar energidelning som en funktion tillgänglig för alla elanvändare, medan organisationsformen energigemenskap lämnas oreglerad.

Börsagårdens samfällighetsförening kan därför inte åberopa några särskilda rättigheter som energigemenskap och valet av organisationsform bedöms enligt lagen om förvaltning av samfälligheter, anläggningslagen, lagen om ekonomiska föreningar eller aktiebolagslagen. Avsaknaden av en lagdefinition innebär också att det saknas standardavtal, standardstadgar och etablerade försäkringsupplägg för energigemenskaper.

B. EU:s regler om energigemenskaper

Elmarknadsdirektivet (EU) 2019/944 definierar en medborgarenergigemenskap (citizen energy community, CEC) som en juridisk person med frivilligt och öppet deltagande, som kontrolleras av fysiska personer, lokala myndigheter eller små företag och vars huvudsyfte är miljömässig, ekonomisk eller social nytta för medlemmarna eller området snarare än ekonomisk vinst. En medborgarenergigemenskap får producera, distribuera, leverera, lagra och aggregera el samt erbjuda energieffektivisering och laddtjänster.

Förnybarhetsdirektivet (EU) 2018/2001, ändrat genom direktiv (EU) 2023/2413, definierar en gemenskap för förnybar energi (renewable energy community, REC) med motsvarande krav på öppet deltagande och samhällsnytta, och lägger till att gemenskapen ska kontrolleras av medlemmar som befinner sig i närheten av de anläggningar den äger.

Sverige skulle ha genomfört elmarknadsdirektivets regler 2021 och förnybarhetsdirektivets regler 2023. Energidelningsreglerna i elmarknadslagen genomför bestämmelserna om aktiva kunder och delning av el, medan bestämmelserna om energigemenskaper som självständiga aktörer fortfarande inte är genomförda. Direktiven ger stöd för att en samfällighetsförening eller en ekonomisk förening med öppet medlemskap och lokal kontroll motsvarar den organisation EU-

rätten avser, men ger inga rättigheter som kan åberopas direkt mot nätföretag eller myndigheter i Sverige.

C. Förvaltning och finansiering av gemensamhetsanläggningar

En samfällighetsförening förvaltar den eller de gemensamhetsanläggningar den har bildats för och får enligt 18 § lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter (SFL) inte bedriva verksamhet som är främmande för samfällighetens ändamål. Ändamålet bestäms av det anläggningsbeslut som Lantmäteriet fastställer vid förrättning enligt anläggningslagen (1973:1149, AL) där anläggningens innehåll, deltagande fastigheter och andelstal för utförande och drift anges.

En gemensamhetsanläggning ska enligt anläggningslagen vara gemensam för flera fastigheter och av stadigvarande betydelse för dem (1 och 5 §§ AL), vilket knyter anläggningen till fastigheterna oberoende av vem som bor där. Hit hör vägar, garage, laddinfrastruktur, gemensamma ledningar och värmeanläggningar som försörjer fastigheterna. Solelproduktion på gemensamma tak, ett gemensamt värmelager och ett distributionsnät tillgodoser på motsvarande sätt de deltagande fastigheternas varaktiga energibehov och är fysiskt knutna till området.

Föreningen finansierar förvaltningen genom uttaxering av medlemmarna efter andelstal (40– 42 §§ SFL), en förpliktelse som följer fastigheten och ger styrelsen rätt att driva in obetalda bidrag med förmånsrätt i fastigheten. Uttaxeringen förutsätter inget avtal med den enskilda ägaren och ger banken möjlighet att basera sin utlåning på föreningens lagstadgade rätt att fördela kostnaderna på 148 fastigheter.

D. Rättsliga frågor vid val av organisationsform

D.1 Medlemskap och deltagande

Samfällighetsföreningens medlemmar är de deltagande fastigheternas ägare vars medlemskap följer fastighetsägandet. Denna ordning lämpar sig för infrastruktur som fastigheterna behöver i ungefär samma omfattning, men ger mindre utrymme för olika grader av deltagande, personligt deltagande för andra boende än fastighetsägarna och medverkan av aktörer utanför området, såsom ridanläggningen, kyrkan eller kommunen.

Deltagarkretsen kan variera mellan anläggningarna som i Nödinge GA 2 där 140 av 148 fastigheter deltar. En gemensamhetsanläggning för energi (GA 3) kan på samma sätt omfatta de fastigheter som vill delta med andelstal som speglar nyttan. Senare ändringar av deltagarkrets eller andelstal kräver dock omprövning hos Lantmäteriet eller en överenskommelse som Lantmäteriet godkänner (43 § AL), vilket i praktiken innebär en ny förrättning på 6–18 månader med förrättningskostnader för föreningen.

D.2 Utrustning på enskilda fastigheter

Eftersom villataken och utrymmena inne i husen tillhör de enskilda fastigheterna krävs nyttjanderättsavtal eller motsvarande med varje fastighetsägare om samfälligheten eller en energiorganisation ska äga solceller på taken, värmeväxlare eller konvektorfläktar inne i husen. Avtalet behöver reglera upplåtelse av takyta och utrymme, tillträde för service, äganderätt till utrustningen, ansvar för skador, försäkring, återställande vid avveckling och villkor vid fastighetsförsäljning. Utrustningen kan alternativt ingå i gemensamhetsanläggningen med servitutsliknande rätt enligt anläggningsbeslutet så att rätten knyts till fastigheten.

I Börsagården gäller avtalsfrågan delvis den utrustning som värmesystemet kräver inne i husen eftersom projektet främst avser solel på samfällighetens egna garagetak och grönytor samt ett gemensamt värmelager. Respektive villaägare avgör om solceller också ska installeras på det egna taket.

D.3 Verksamhetens omfattning enligt anläggningsbeslutet

Produktion, lagring och distribution av energi till de deltagande fastigheterna utgör förvaltning av gemensamhetsanläggningen så länge verksamheten omfattas av anläggningsbeslutet. Försäljning av el eller värme till någon utanför deltagarkretsen, energitjänster på marknaden och ekonomiskt ansvar utöver anläggningens drift är däremot verksamhet som är främmande för ändamålet och kräver en separat juridisk person.

D.4 Nätkoncession och icke koncessionspliktiga nät (IKN)

Starkströmsledningar kräver som huvudregel nätkoncession. Från den 1 januari 2027 regleras koncessionsplikten i lagen (2026:1282) om elektriska ledningar som ersätter ellagens bestämmelser på detta område. Undantagen finns i förordningen (2007:215) om undantag från kravet på nätkoncession (IKN-förordningen). Enligt ändringarna får energilager kopplas samman med produktionsanläggningar inom ett avgränsat område utan koncession (22 a §), undantaget för anslutningsledningar gäller även en ledning från en enda produktions- eller lagringsanläggning, och el får överföras för annans räkning på de villkor som anges i 23 §. Regeringen förväntas föra över undantagen till den nya lagens förordningar; projektet bör bevaka vilken författning som kommer att gälla när GA 3 projekteras.

IKN-reglerna gör det möjligt för samfälligheten att bygga ett eget lågspänningsnät som binder samman garagetakens solceller, batterilager och de deltagande fastigheterna utan att samfälligheten blir elnätsföretag. El som överförs inom nätet belastas inte med nätavgift eller energiskatt så länge villkoren i avsnitt I är uppfyllda, men nätet kräver egen projektering, mätning per fastighet och avtal med Ale Elnät om anslutningspunkten mot det allmänna nätet. Ett eget nät ger störst ekonomisk nytta av egenproducerad el och kräver samtidigt störst investeringar och mest teknisk kompetens, medan energidelning via det allmänna nätet (avsnitt E) är alternativet där ett eget nät inte går att bygga.

E. Energidelning via det allmänna elnätet från 2027

E.1 Elmarknadslagens ikraftträdande

Riksdagen antog i juni 2026 regeringens proposition 2025/26:240 Nya lagar om elsystemet. Ellagen (1997:857) upphävs och ersätts av elmarknadslagen (2026:1281) och lagen (2026:1282) om elektriska ledningar den 1 januari 2027. Vissa bestämmelser om balansansvar och leveransskyldig sistahandsleverantör tillämpas från den 1 juli 2027. Energidelningsreglerna bygger på Energimarknadsinspektionens förslag i Ei R2025:01.

E.2 Definition av energidelning

Energidelning innebär enligt 1 kap. 5 § elmarknadslagen att en elanvändare förbrukar förnybar el från en helt eller delvis ägd, leasad eller hyrd produktionsanläggning på en annan fastighet, eller el som har lagrats i ett energilager kopplat till en sådan anläggning. Definitionen omfattar även el som producenten har överlåtit rätten till åt elanvändaren, förutsatt att producentens huvudsakliga kommersiella verksamhet inte är deltagande i flexibilitets- eller energieffektivitetssystem. El som produceras och förbrukas inom ramen för energidelning benämns delad el.

Energidelningen administreras genom att produktionsanläggningen matar in el i det allmänna nätet via sin inmatningspunkt och en organisatör av energidelning (14 kap. 9 §) företräder deltagarna gentemot nätföretag och elleverantörer. Organisatören fördelar den inmatade elen mellan deltagarna och rapporterar till deras elleverantörer hur mycket varje elanvändare har tilldelats så att elleverantören kan dra av den delade elen från den uppmätta förbrukningen när elräkningen utfärdas. Inmatningen förutsätter att någon har åtagit sig balansansvaret för inmatningspunkten (11 kap. 4 §), genom avtal med en elleverantör eller balansansvarig. Enligt propositionen omfattar avdraget elhandelspriset inklusive påslag, medan nätavgiften för uttaget är oförändrad och energiskatt tas ut eftersom elen har överförts via koncessionspliktigt nät. Frågan om moms på delad el lämnas till Skatteverkets tillämpning.

E.3 Energidelning i Börsagården

Genom energidelning kan solel från garagetaken avräknas mot villornas förbrukning utan att samfälligheten bygger ett eget nät och varje villa behåller sin anslutning och elleverantör. Värdet av den delade elen motsvarar elhandelspriset för den avräknade volymen, medan nätavgiftens rörliga del och energiskatten kvarstår.

Energidelning kan därför komplettera ett eget nät i Börsagården genom att försörja fastigheter som inte kan anslutas till det egna nätet eller fördela överskott som matas ut på det allmänna nätet mellan medlemmarna. Ett IKN inom området ger full nytta av egenproducerad el, medan nyttan av att dela överskott i stället för att sälja det till en elhandlare beräknas i den tekniska och ekonomiska systemmodellen i utifrån hur mycket el som produceras när villorna inte förbrukar den.

F. Energidelning och lagen om förvaltning av samfälligheter

Energidelningsreglerna gäller elanvändare i allmänhet och deras tillämpning inom samfällighetsformen har ännu inte prövats. Bedömningen nedan bör därför stämmas av med Energimarknadsinspektionen (Ei) och Lantmäteriet innan GA 3 utformas.

F.1 Möjligheter

Eftersom en gemensamhetsanläggning ägs gemensamt av de deltagande fastigheterna i förhållande till andelstalen får varje fastighet en andel i produktionsanläggningen om solcellerna på garagetaken ingår i GA 3. Detta motsvarar energidelning från en delvis ägd anläggning på en annan fastighet, vilket enligt definitionen även omfattar el från ett batterilager som ingår i anläggningen och är kopplat till produktionen. Det gemensamma ägandet ger därmed grund för energidelning utan att varje villaägare behöver teckna ett eget avtal om en andel i anläggningen.

Samfällighetsföreningen kan organisera energidelningen för sina medlemmar som en del av förvaltningen med ansvar för avtal med en balansansvarig för inmatningspunkten, fördelning av den inmatade elen mellan fastigheterna och rapportering till respektive elleverantör. Föreningen kan även anlita en elhandlare eller ett tjänsteföretag som organisatör.

Föreningens befintliga stämma, debiteringslängd och fastighetsregister kan användas för energidelningen. Vid en fastighetsöverlåtelse blir den nya ägaren automatiskt medlem och tar över andelen i anläggningen och rätten till delad el utan nya avtal.

F.2 Svårigheter

Andelstalen i anläggningsbeslutet speglar fastigheternas nytta av anläggningen och ligger fast tills Lantmäteriet omprövar dem, medan förbrukningen varierar mellan fastigheter och över tid. En fördelning av den delade elen efter andelstal kan därför ge fastigheter med låg förbrukning under produktionstimmarna mer el än de kan använda och fastigheter med hög förbrukning för lite. Vid fördelning efter faktisk förbrukning får fastigheterna i stället olika stor nytta av en anläggning som de betalar för efter andelstal, vilket är tillåtet men påverkar momsbedömningen (avsnitt H) och kräver att fördelningsprincipen anges i föreningens beslut.

Energidelning via det allmänna nätet förutsätter att anläggningen har en egen inmatningspunkt hos Ale Elnät och att den inmatade elen har överförts via ett koncessionspliktigt nät. Då gäller inte undantaget från energiskatt för el som inte överförts till koncessionspliktigt nät (avsnitt I) och nätavgift tas ut i både inmatningspunkten och uttagspunkten. Kombineras ett IKN inom området med energidelning för övriga fastigheter måste mätningen skilja mellan el som överförts via det egna nätet och el som matats in på Ale Elnäts nät.

Fastigheter utanför GA 3 och aktörer utanför området saknar andel i anläggningen och kan därför inte få del av dess el via samfälligheten. Energidelning med exempelvis ridanläggningen, kyrkan eller grannområden förutsätter en överlåtelse av rätten till elen från producenten enligt det andra fallet i definitionen. En sådan försäljning ligger utanför samfällighetens ändamål och kräver en separat juridisk person (del II, modell B).

Lagen tillämpas från den 1 januari 2027 och rutinerna för rapportering mellan organisatörer, elleverantörer och nätföretag är ännu inte etablerade. Projektet bör räkna med att de första åren innebär manuella rutiner och att inte alla elleverantörer kommer att ha färdiga processer för avräkning av delad el.

G. Energideklaration av villor med gemensam energiförsörjning

G.1 Beräkning av energiprestanda

Byggnadens energiprestanda definieras i 1 kap. 3 a § plan- och byggförordningen (2011:338) som den mängd levererad energi som behövs för uppvärmning, kylning, ventilation, varmvatten och belysning vid normalt bruk, med undantag för energi från sol, vind, mark, luft eller vatten som alstras och används i byggnaden eller på dess tomt. Samma definition ligger till grund för Boverkets byggregler och föreskrifter om energideklaration. Energiklassen bestäms av primärenergitalet, där den levererade energin beräknas med viktningsfaktorer för respektive energibärare, sedan 2020 med 1,8 för el och 0,7 för fjärrvärme. Faktorerna i de nya föreskrifterna bör kontrolleras när de tillämpas på projektet.

Boverkets nya föreskrifter om energihushållning och energideklaration gäller från den 1 oktober 2026 som en del av genomförandet av det omarbetade direktivet om byggnaders energiprestanda (EU) 2024/1275. Boverket bedömde i sin rapport 2025:3 att direktivets definition av energiprestanda bara har ändrats redaktionellt och att den svenska definitionen inte behöver ändras. Tomtgränsen består därmed som avgränsning för vad som räknas som egenproducerad energi. Direktivet nämner energi som produceras i närheten och el från energigemenskaper i sina skäl, men Sverige har inte utnyttjat utrymmet att räkna sådan energi som egenproducerad energi.

G.2 Konsekvenser för Börsagården

Vid energideklaration av en villa med egna solceller och eget batteri undantas den el som produceras på tomten och används i huset, även om den har lagrats i batteriet mellan produktion och användning. Flera byggnader på en och samma fastighet kan på samma sätt dela en produktions- eller lagringsanläggning och få energin undantagen eftersom hela fastigheten är byggnadens tomt.

Solel från samfällighetens garagetak som levereras till en villa via eget nät eller energidelning räknas som levererad el eftersom den har alstrats på en annan fastighet och behandlas därmed på samma sätt som el köpt från nätet. Även värme från ett gemensamt säsongslager på samfällighetens mark räknas som levererad energi, vilket innebär att områdets egen produktion och lagring inte förbättrar villornas energideklarationer trots minskade elinköp och lägre effektbehov vintertid.

För Börsagårdens villor blir den praktiska skillnaden liten då husen redan i dag i regel värms med köpt el som redan räknas som levererad energi. Gemensam värmelagring innebär därför ett byte av levererad energibärare där viktningsfaktorn beror på hur Boverket klassificerar värmen från

ett lokalt nät som försörjer flera fastigheter från en gemensam anläggning. Klassificeras den som fjärrvärme sjunker villornas primärenergital jämfört med dagens eluppvärmning, men räknas fortfarande som tidigare nämnts som levererad energi.

Regelverket gör det mer fördelaktigt för enskilda fastighetsägare att installera egna solceller och batterier på tomten.

H. Moms, juridisk form och finansieringsmodell

H.1 Rättsläget efter HFD 2024 ref. 11 ang. moms för en samfällighetsförening.

I HFD 2024 ref. 11 (mål nr 1536-23, dom den 20 februari 2024) slog Högsta förvaltningsdomstolen fast att bidrag som en samfällighetsförening uttaxerar av sina medlemmar efter andelstal för drift och upprustning av gemensamhetsanläggningen inte utgör ersättning för en tjänst och därmed inte omfattas av mervärdesskatt. Domstolen underkände Skatteverkets ställningstagande från 2022, enligt vilket samfällighetsföreningar med uttaxering på över 80 000 kronor per år skulle momsregistreras. Domstolen fäste vikt vid att uttaxeringen fördelas efter andelstal som fastställts vid förrättningen och att den saknar koppling till hur mycket den enskilda medlemmen använder anläggningen.

H.2 Moms vid val av organisations-och finansieringsmodell

Om GA 3 finansieras genom uttaxering efter andelstal och medlemmarna får el och värme som en del av förvaltningen ligger verksamheten utanför momsplikten vilket innebär att föreningen inte behöver momsregistreras eller lägga moms på uttaxeringen men saknar avdragsrätt för ingående moms på investeringen.

Om föreningen i stället debiterar varje fastighet efter uppmätt förbrukning per kilowattimme motsvarar leveransen den momspliktiga omsättning. Föreningen ska då momsregistreras och lägga 25 procents moms på debiteringen med rätt att dra av ingående moms på investering och drift.

Avdragsrätten för ingående moms på investeringen brukar anföras som skäl för en momsregistrerad modell, men när alla kunder är privatpersoner utan egen avdragsrätt motsvaras avdraget av den utgående moms som medlemmarna betalar på varje levererad kilowattimme under anläggningens livslängd. Fördelen gäller därför främst tidpunkten för momsbetalningen och ger inget självständigt skäl att välja en momsregistrerad modell så länge föreningen saknar externa kunder. Valet mellan uttaxering och förbrukningsbaserad debitering bör i stället utgå från en rättvis kostnadsfördelning mellan fastigheter med olika förbrukning och bedömas i den ekonomiska analysen i den indikativa rapporten. Uttaxering är juridiskt den enklaste modellen med möjlighet att justera andelstalen vid omprövning om fördelningen behöver ändras.

Även en ekonomisk förenings försäljning av el och värme till medlemmarna och ett aktiebolags försäljning är momspliktig. En ideell förening som finansieras med medlemsavgifter utan motprestation ligger utanför momsplikten, men saknar uttaxeringsrätt och medlemsinsatser som

kapitalbas och kan därför inte bära anläggningar för tiotals miljoner kronor. Med hänsyn till momsen rekommenderas samfällighetsformen med uttaxering så länge verksamheten riktar sig till de deltagande fastigheterna, medan en separat momsregistrerad juridisk person blir aktuell när externa kunder tillkommer.

I. Energiskatt på egenproducerad solel

I.1 Undantag från energiskatt och rätt till avdrag

El från sol är enligt 11 kap. 2 § lagen (1994:1776) om skatt på energi (LSE) undantagen från skatteplikt om anläggningens sammanlagda installerade toppeffekt är under 500 kilowatt, producenten inte förfogar över mer än 500 kilowatt sammanlagt och elen inte har överförts till ett koncessionspliktigt nät. En producent som förfogar över mer än 500 kilowatt totalt får i stället enligt 11 kap. 10 § göra avdrag för skatten på el från varje anläggning under 500 kilowatt som inte har överförts till ett koncessionspliktigt nät. Undantaget kräver ingen registrering, medan avdraget förutsätter att producenten är registrerad som skattskyldig och lämnar skattedeklaration.

I.2 Bedömning av anläggningsgränser i HFD:s mål 2129-24 ang. produktionsanläggningar.

Högsta förvaltningsdomstolen fastställde den 8 november 2024 (mål nr 2129-24) Skatterättsnämndens förhandsbesked för fem fastighetsägare i Tamarinden i Örebro som skulle installera solceller på sina byggnader och ansluta fastigheterna till ett internt lågspänningsnät inom en gemensamhetsanläggning förvaltad av en samfällighetsförening. Skatteverket ansåg att installationerna skulle ses som en enda anläggning, men domstolen fann att detta förutsätter att produktionsenheterna är tekniskt sammanhängande inom själva produktionen, exempelvis genom en gemensam generator. Eftersom det interna nätet fördelar den producerade elen till användarna och inte ingår i produktionen bedömdes installationerna som separata anläggningar.

Domen avser en situation som liknar Börsagårdens där samfällighetsföreningen äger nätet och fastigheterna var sin produktionsanläggning. Solceller på enskilda villor som ansluts till ett gemensamt IKN förblir därför separata anläggningar under 500 kilowatt, vilket ger varje villaägare rätt till undantaget. Samfällighetens egna installationer, exempelvis på 19 garagelängor med sammanlagt omkring 570 kilowatt, utgör också separata anläggningar så länge de har egna växelriktare och inte delar produktionsutrustning. Eftersom samfälligheten då förfogar över mer än 500 kilowatt totalt gäller avdragsrätten enligt 11 kap. 10 § för varje anläggning under 500 kilowatt som levererar el inom det egna nätet, medan undantaget i 11 kap. 2 § inte är tillämpligt. Föreningen behöver därför registrera sig hos Skatteverket som skattskyldig för energiskatt och lämna skattedeklaration där samfälligheten gör avdrag för den producerade elen. El som delas via Ale Elnäts nät har däremot överförts till koncessionspliktigt nät och beskattas i vanlig ordning.

J. Bedömning av organisationsform för Börsagården

Projektet avser ett energisystem på samfällighetens egen mark för leverans av el och värme till de deltagande fastigheterna utan försäljning till externa kunder. En ny eller omprövad gemensamhetsanläggning (Nödinge GA 3) är därför den rättsligt enklaste formen och ger säkrast finansiering genom uttaxeringsrätten med förmånsrätt i fastigheterna som ligger till grund för bankernas utlåning.

Anläggningslagen ger rättsligt stöd för att bedöma en energianläggning som försörjer fastigheterna som en anläggning av stadigvarande betydelse för dem. Lagen om förvaltning av samfälligheter ger föreningen rätt att uttaxera kostnader för investering och drift efter andelstal utan momsplikt. Elmarknadslagens regler om energidelning passar samfällighetsformen eftersom de deltagande fastigheterna äger anläggningen gemensamt. Inom ett eget nät enligt IKN-förordningen belastas egenproducerad el varken med nätavgift eller energiskatt och energiskattereglerna ger avdrag för el från varje garagelänga om anläggningarna byggs tekniskt åtskilda.

Samfällighetsformen begränsar verksamheten till de deltagande fastigheternas försörjning och en deltagarkrets som bara kan ändras genom förrättning. Externa aktörer kan därför inte delta och den gemensamma anläggningen ger ingen fördel i energideklarationen (avsnitt G). Dessa begränsningar är acceptabla inom projektets ändamål med möjlighet att senare bilda en ekonomisk förening vid sidan av samfälligheten om externa parter vill ansluta (del II, steg 2).

En ekonomisk förening kan genom öppet medlemskap och avtalsfrihet ta in externa parter, men saknar uttaxeringsrätt och kräver ett avtalspaket med samfälligheten och varje fastighetsägare samt momsregistrering för försäljning av el och värme till medlemmarna. Energidelning via det allmänna nätet är enkelt att etablera utan eget nät, men nätavgift och energiskatt på varje delad kilowattimme tar i Börsagårdens fall bort huvuddelen av den ekonomiska nyttan.

K. Frågor för fortsatt juridisk utredning

Vilka delar av energisystemet ryms i befintliga GA 1, GA 2 och GA 2a, och vilka delar kräver GA 3? Lantmäteriet bör kontaktas tidigt för ett samråd om anläggningens avgränsning, deltagarkrets och andelstal, och om hur värmeutrustning inne i husen kan knytas till anläggningen.

Hur ska avtalet utformas för utrustning i enskilda hus, med regler för ägande, tillträde, service, skada, försäkring och ägarbyten, om den utrustningen inte ingår i anläggningsbeslutet?

Kan samfällighetsföreningen vara organisatör av energidelning för sina medlemmar, och vilka krav ställer Energimarknadsinspektionen och Ale Elnät på mätning och rapportering? Frågan bör ställas till Ei under hösten 2026 när myndighetens föreskrifter till elmarknadslagen utformas.

Hur klassificerar Boverket värme som levereras från ett gemensamt säsongslager via ett lokalt värmenät i energideklarationen, och vilken viktningsfaktor gäller?

Bör föreningen söka förhandsbesked hos Skatterättsnämnden om garagelängornas klassificering som separata anläggningar, eller räcker HFD 2023 ref. 52 och HFD:s dom i mål nr 2129-24 som grund för avdragsrätt?

Om en svensk definition av energigemenskap införs senare, uppfyller en samfällighetsförening med GA 3 kraven, eller behöver en ekonomisk förening bildas för att omfattas?

DEL II · ORGANISATIONSANALYS

1. Syfte och avgränsning

Analysen jämför fyra organisationsmodeller för ägande och drift av anläggningar för solelproduktion, säsongslagring och lokal distribution av el och värme i Börsagården. Modellerna bedöms utifrån sju kriterier: juridisk enkelhet, finansierbarhet, demokratisk legitimitet, skattevillkor, flexibilitet, riskhantering och skalbarhet. Poängen bygger på rättsläget i del I och på projektets förutsättningar enligt ansökan till Energimyndigheten (dnr 2025-203761).

2. Rättsliga förutsättningar för organisationsmodellerna

2.1 Lagen om förvaltning av samfälligheter (SFL, 1973:1150)

Föreningens verksamhet är begränsad till förvaltningen av de gemensamhetsanläggningar som anläggningsbeslutet anger (18 §) och finansieras genom uttaxering efter andelstal (40–42 §§) som ligger utanför momsplikten (del I, avsnitt C och H). Produktion och distribution av el och värme till de deltagande fastigheterna ryms inom ändamålet om anläggningsbeslutet omfattar sådana anläggningar, medan försäljning till utomstående kräver en separat juridisk person.

2.2 Anläggningslagen (AL, 1973:1149)

Lantmäteriet fastställer vid förrättning anläggningens ändamål, de deltagande fastigheterna och deras andelstal. En ny gemensamhetsanläggning förutsätter att anläggningen är av stadigvarande betydelse för fastigheterna (5 §) och att fördelarna överväger kostnaderna (6 §). Ett energisystem som försörjer fastigheterna med el och värme är av samma karaktär som de värme- och ledningsanläggningar som sedan länge inrättas som gemensamhetsanläggningar. Om anläggningens innehåll eller deltagarkrets ändras väsentligt krävs omprövning (35 §) eller en överenskommelse som Lantmäteriet godkänner (43 §).

2.3 Lagen om ekonomiska föreningar (LEF, 2018:672)

En ekonomisk förening är en juridisk person med minst tre medlemmar och ska främja deras ekonomiska intressen genom ekonomisk verksamhet som de deltar i. Efter registrering hos

Bolagsverket kan föreningen äga tillgångar, ta lån och ingå avtal i eget namn med medlemskap som i princip är öppet för den som uppfyller stadgarnas villkor. Huvudregeln är en röst per medlem, men stadgarna kan föreskriva annat. Medlemmarna betalar en insats som fysiska eller juridiska personer, vilket innebär att stadgarna måste reglera medlemskap och insats vid fastighetsförsäljning och flytt. Även en kooperativ energiförening är en ekonomisk förening och omfattas av dessa regler.

2.4 Aktiebolagslagen (ABL, 2005:551)

Ett aktiebolag kräver 25 000 kronor i aktiekapital, begränsar ägarnas ansvar till insatt kapital och styrs av aktieägarna i förhållande till deras aktieinnehav. Bolagsordningen kan ange att bolaget inte ska dela ut vinst (3 kap. 3 §), eller bolaget kan bildas som aktiebolag med särskild vinstutdelningsbegränsning enligt 32 kap. I båda fallen betalar bolaget bolagsskatt på 20,6 procent av överskottet. Styrelsen har det ansvar som följer av 29 kap. och bolaget har som regel revisionsplikt. Bolagets försäljning av el och värme är momspliktig.

2.5 IKN-förordningen och energiskattereglerna

Reglerna om icke koncessionspliktiga nät (del I, avsnitt D.4) och energiskatt (del I, avsnitt I) gäller oberoende av organisationsform. Rätten till skattefrihet beror på produktionsanläggningarnas tekniska avgränsning och om elen överförs till ett koncessionspliktigt nät, vilket ger alla fyra modellerna samma möjlighet att uppnå skattevillkoren om anläggningarna byggs med egna växelriktare och mätpunkter och elen används inom det egna nätet.

2.6 Soleffekt och anläggningsgränser i Börsagården

Enligt ansökan har samfälligheten omkring 6 400 kvadratmeter egna ytor (tak på 19 garagelängor och fyra grönytor) och upp till 14 800 kvadratmeter takyta på de 148 villorna. Solceller på samtliga garagelängor ger tillsammans omkring 570 kilowatt, på grönytorna omkring 75 kilowatt och på en villa 8–12 kilowatt. Byggs varje garagelänga som en egen anläggning med egen växelriktare och mätpunkt är ingen anläggning nära gränsen på 500 kilowatt och samfälligheten får avdrag enligt 11 kap. 10 § LSE för el som används inom det egna nätet. Byggs garagelängorna som en sammanhängande anläggning med gemensam utrustning överskrids gränsen och elen beskattas. Projekteringen bör därför utgå från tekniskt åtskilda anläggningar per garagelänga.

3. Organisationsmodeller

Modellernas relativa styrkor utifrån Börsagårdens förutsättningar bedöms på en femgradig skala där 1 är lägst och 5 är högst.

Modell A. Ny gemensamhetsanläggning (Nödinge GA 3)

Samfällighetsföreningen investerar i och äger solceller på garagetak och grönytor, säsongslager, distributionsnät och den utrustning i husen som anläggningsbeslutet omfattar med finansiering genom uttaxering efter fastigheternas andelstal.

Fördelar: ingen ny juridisk person; befintlig stämma, styrelse och debiteringslängd; uttaxeringsrätten med förmånsrätt i fastigheterna ger en grund för kreditgivning som banker känner till; uttaxeringen ligger utanför momsplikten; medlemskapet följer fastigheten vid överlåtelse; energidelning enligt elmarknadslagen passar denna modell eftersom fastigheterna äger anläggningen gemensamt.

Nackdelar: deltagarkretsen är låst till fastigheter i området och externa aktörer kan inte delta; varje väsentlig ändring kräver omprövning hos Lantmäteriet; förrättningen tar normalt 6–18 månader; försäljning av el eller värme till utomstående ligger utanför ändamålet; utrustning inne i husen kräver avtal eller stöd i anläggningsbeslutet; fördelning av el efter förbrukning i stället för andelstal måste utformas så att den inte innebär en momspliktig leverans.

Modell B. Ekonomisk förening med samfälligheten och fastighetsägarna som medlemmar

Energiverksamheten ägs och drivs av en ekonomisk förening där samfällighetsföreningen deltar som juridisk person och upplåter mark och tak, medan fastighetsägarna deltar med medlemsinsatser. Föreningen kan även ta in externa aktörer som medlemmar.

Fördelar: öppet medlemskap och möjlighet att ta in ridanläggningen, kyrkan, kommunen eller grannområden; en röst per medlem, vilket motsvarar EU-direktivens krav på medborgarenergigemenskap; avtalsfrihet för leveranser, tjänster och samarbeten; verksamheten är skild från samfällighetens ändamål; stadgarna kan ändras av stämman utan förrättning.

Nackdelar: ingen uttaxeringsrätt, så finansieringen vilar på insatser, avgifter och lån utan säkerhet i fastigheterna; medlemskapet är knutet till personen, så stadgarna måste reglera utträde och inlösen vid försäljning; insatsen kan hindra hushåll med svag ekonomi från att delta om den inte differentieras; försäljning av el och värme till medlemmarna är momspliktig; ett avtalspaket krävs mellan föreningen, samfälligheten och varje fastighetsägare om mark, tak, utrustning och leveranser.

Modell C. Ekonomisk förening med flera medlemskategorier

Modell C bygger ut modell B med en särskild kategori för företag som drivs av boende i området, med egna villkor för insats, rösträtt och leveranser.

Fördelar: bredare finansieringsbas om företagen betalar insatser; lokala företag med dagtidsförbrukning kan använda solel när villorna inte gör det.

Nackdelar: hushåll och företag har olika förbrukningsprofiler och intressen, vilket ger upphov till intressekonflikter om prissättning och investeringsbeslut; differentierad rösträtt kräver detaljerade stadgar och saknar etablerad praxis för energiföreningar; medlemsinsatser och inlösen kompliceras ytterligare när företag flyttar eller upphör; risk för att strukturen inte uppfyller kraven på kontroll av fysiska personer och små företag när en svensk definition av energigemenskap införs.

Modell D. Driftbolag i aktiebolagsform

Samfällighetsföreningen ändrar stadgarna och bildar ett aktiebolag för ägande och drift av energianläggningarna, med föreningen som ensam eller största ägare och ett utdelningsförbud i bolagsordningen.

Fördelar: ansvaret för energiverksamheten är skilt från samfällighetens övriga ekonomi; externa partner (teknikleverantörer, energibolag) kan gå in som delägare eller teckna serviceavtal; bokföring, moms och revision hanteras i en egen enhet; styrelseledamöter kan rekryteras för sin energikompetens; samma skattevillkor för solel som i övriga modeller.

Nackdelar: de boende saknar direkt rösträtt i bolaget; bolagsskatt på 20,6 procent av överskottet oavsett utdelningsförbud; dubbel administration med två styrelser, två bokslut och två stämmor; överlåtelse av mark eller garage från samfälligheten till bolaget kräver värdering och eventuellt en lantmäteriåtgärd; all försäljning är momspliktig; bolagsformen ger ingen kooperativ återbäring och inget direkt ägande för hushållen.

4. Jämförelse av organisationsmodellerna

Kriterium	Vikt	A: GA 3	B: Ekonomisk förening	C: Flera kategorier	D: Aktiebolag
Juridisk enkelhet	15 %	4	2	1	3
Finansierbarhet	20 %	4	3	2	3
Demokratisk legitimitet	15 %	3	4	3	2
Skattevillkor	20 %	4	4	3	4
Flexibilitet	15 %	2	4	3	4
Riskhantering	10 %	3	3	2	4
Skalbarhet	5 %	2	4	3	4
Viktad summa		**3,35**	**3,40**	**2,40**	**3,35**

Modell B får högst viktad poäng med 3,40, följd av A och D med 3,35 vardera och C med 2,40. Skillnaden mellan A, B och D är mindre än en poäng på ett enskilt kriterium och avgör därför inte valet av organisationsform. Eftersom anläggningen ska byggas på samfällighetens mark och försörja de deltagande fastigheterna utan extern försäljning väger uttaxeringsrätten, finansieringen utan momsplikt och möjligheten att använda den befintliga föreningen tyngre än modell B:s flexibilitet. Fördelarna med modell B får större betydelse när externa aktörer ska delta.

4.1 Bedömning enligt respektive kriterium

Juridisk enkelhet. Modell A kräver en förrättning hos Lantmäteriet men ingen ny juridisk person, inga stadgar och inga nya avtal med medlemmarna (4). Modell B kräver bildande, stadgar, registrering hos Bolagsverket och ett avtalspaket med samfälligheten och varje fastighetsägare (2). Modell C lägger till en medlemsstruktur utan praxis (1). Modell D följer en standardprocess

för bolagsbildning men kräver stadgeändring i samfälligheten och avtal om mark och anläggningar (3).

Finansierbarhet. Uttaxeringsrätten med förmånsrätt i 148 fastigheter är den säkerhet som ligger till grund för bankernas utlåning till samfällighetsföreningar (A: 4). En ekonomisk förening lånar i eget namn med anläggningen och medlemmarnas insatser som grund utan säkerhet i fastigheterna (B: 3). Modellen med flera medlemskategorier saknar etablerade finansieringsformer (C: 2). Ett aktiebolag bedöms utifrån sin balansräkning och ägarnas garantier (D: 3).

Demokratisk legitimitet. I samfällighetsföreningen har varje röstberättigad medlem som huvudregel en röst (A: 3), men i ekonomiska frågor beräknas rösterna efter andelstal om en medlem begär det. Den ekonomiska föreningen ger en röst per medlem enligt den princip EU-direktiven bygger på (B: 4). Differentierad rösträtt mellan medlemskategorier gör det svårare att överblicka beslutsinflytandet (C: 3), medan de boende saknar direkt rösträtt i aktiebolaget (D: 2).

Skattevillkor. Undantag från och avdrag för energiskatt beror på anläggningarnas tekniska avgränsning oberoende av ägarform, vilket ger A, B och D samma poäng (4). I modell C kan det bli oklart vilken juridisk person som är producent vid respektive anläggning (3). Momsplikten skiljer modellerna åt eftersom A med uttaxering ligger utanför momsplikten medan B och D är momspliktiga för försäljning till medlemmarna (del I, avsnitt H), men ingår inte i poängen för skattevillkor.

Flexibilitet. Ändring av deltagarkrets eller innehåll i GA 3 kräver omprövning (A: 2). Stämman i en ekonomisk förening kan själv ändra stadgarna och ta in nya medlemmar (B: 4). Intressekonflikter mellan medlemskategorier fördröjer beslut i modell C (3). Ett aktiebolag ändrar inriktning genom styrelse och stämma och tar in partner som delägare (D: 4).

Riskhantering. Styrelseledamöter i en samfällighetsförening har begränsat personligt ansvar, men föreningens ekonomi är gemensam med övrig förvaltning (A: 3). En ekonomisk förening ger begränsat ansvar och egen ekonomi (B: 3). Otydliga ansvarsförhållanden mellan kategorier ökar risken för tvister i C (2). Ett aktiebolag isolerar risken i energiverksamheten från samfälligheten och har revisionsplikt (D: 4).

Skalbarhet. Varje nytt område behöver en egen förrättning och en egen samfällighet (A: 2). Stadgemallen för en ekonomisk förening kan återanvändas i andra områden (B: 4). Komplexiteten i C gör etableringen i varje nytt område resurskrävande (3). Ett aktiebolag kan bilda ett dotterbolag för varje område (D: 4).

5. Möjliga vägar

Väg 1. Nödinge GA 3 för gemensam infrastruktur

Samfälligheten ansöker om förrättning för en ny gemensamhetsanläggning som omfattar solceller på garagetak och grönytor, säsongslager, distributionsnät för el och värme och den utrustning i husen som krävs för värmeleveransen. Solcellsinstallationerna på garagelängorna byggs som tekniskt åtskilda anläggningar och finansieringen sker genom uttaxering efter andelstal och banklån med uttaxeringsrätten som grund. Energin fördelas genom ett eget nät där

det är möjligt och genom energidelning enligt elmarknadslagen till övriga fastigheter, medan varje villaägare avgör om solceller ska installeras på det egna taket. Projektet kan därmed investera från 2027 inom den befintliga föreningen utan momsregistrering.

Väg 2. Ekonomisk förening för externa samarbeten

Om ridanläggningen, kyrkan, kommunen eller grannområden vill delta, eller föreningen vill sälja överskott eller erbjuda tjänster, bildas en ekonomisk förening där samfälligheten deltar som juridisk person tillsammans med fastighetsägare och externa medlemmar. Föreningen tar över den verksamhet som ligger utanför samfällighetens ändamål, momsregistreras och tecknar avtal med samfälligheten om tillgång till anläggningarna. Insatsnivåerna differentieras så att alla hushåll kan delta och stadgarna reglerar utträde och inlösen vid fastighetsförsäljning.

Väg 3. Driftbolag för teknisk och kommersiell drift

Om verksamheten utvecklas till en prövning av affärsmodellen tillsammans med teknikpartner och kan spridas till andra områden bildar den ekonomiska föreningen ett driftbolag för teknisk och kommersiell drift med bibehållet ägande i föreningen och rösträtt för medlemmarna. Bolagsbildningen kräver störst juridisk och administrativ insats och blir aktuell först när steg 1 och 2 fungerar.

6. Källor

Lag (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter, särskilt 18 och 40–42 §§.

Anläggningslagen (1973:1149), särskilt 1, 5, 6, 35 och 43 §§.

Lag (2018:672) om ekonomiska föreningar.

Aktiebolagslagen (2005:551), särskilt 1 kap. 5 §, 3 kap. 3 §, 29 kap. och 32 kap.

Lag (1994:1776) om skatt på energi, 11 kap. 2 och 10 §§.

Elmarknadslag (2026:1281), särskilt 1 kap. 5 §, 11 kap. 4 § och 14 kap.; lag (2026:1282) om elektriska ledningar. Ikraftträdande den 1 januari 2027. Prop. 2025/26:240 Nya lagar om elsystemet; bet. 2025/26:NU25.

Förordning (2007:215) om undantag från kravet på nätkoncession (IKN-förordningen), ändrad med ikraftträdande den 14 januari 2025.

Plan- och byggförordningen (2011:338), 1 kap. 3 a § (definition av energiprestanda). Boverkets föreskrifter om energihushållning och energideklaration med tillämpning från den 1 oktober 2026. Boverket, rapport 2025:3, Metoder, definitioner och krav inom solenergi i direktivet om byggnaders energiprestanda.

HFD 2024 ref. 11 (mål nr 1536-23, dom den 20 februari 2024), uttaxerade bidrag och mervärdesskatt. EU-domstolen, WEG Tevesstraße, C-449/19.

HFD, mål nr 2129-24, dom den 8 november 2024, energiskatt och begreppet anläggning vid gemensamt internt nät. HFD 2023 ref. 52. Prop. 2015/16:1 s. 300.

Direktiv (EU) 2019/944 (elmarknadsdirektivet); direktiv (EU) 2018/2001, ändrat genom (EU) 2023/2413 (förnybarhetsdirektivet); direktiv (EU) 2024/1275 (direktivet om byggnaders energiprestanda).

Energimyndigheten, ER 2024:19. Energimarknadsinspektionen, Ei R2025:01.

Förrättningsakt Nödinge GA 1, GA 2 och GA 2a, Börsagårdens samfällighetsförening.

Dokumentversion 2.0, oktober 2026. Sustainable Innovation i Sverige AB. Solheta Gemenskaper, Energimyndigheten dnr 2025-203761. Ersätter version 1.0 (mars 2026).

Sustainable Innovation

SOLHETA GEMENSKAPER

Projektet Solheta Gemenskaper finansieras av Energimyndigheten inom utlysningen Energigemenskaper och energidelning för ett mer robust energisystem (dnr 2025-203761).

Projektparter: Sustainable Innovation (koordinator), Börsagårdens samfällighetsförening, Solar Equity, The Heat Vault Company, ViaEuropa, Sahlins Gebit, Sapio, RISE, Glava Energy Center samt Lunds och Uppsala kommuner.

I SAMARBETE MED