

Presentationer på Stämman 2015

Dennis Westin

- Underhållsplan för Akalladalen
- Ritnings arkiv
- Individuell värmemätning. Hur går det
- Individuell värmemätning. Installationen
- Fortums debitering
- Samfällighets avgiften

Underhållsplanen för 2014

Underhåll enligt plan för 2014 som beslutades på förra årsstämman

1. Upprustning lekplatser	60 000
2. Fortsatt översyn gräsmattor, träd och buskar	80 000
3. Fortsatt Garage och belysning	100 000
4. Uppsättning P-skyltar enl laglig förordning	10 000
5. Uppstart digitalt ritningsarkiv Akalladalen ritn	25 000

Totalt beslutad kostnad för underhåll enligt plan 2014 275 000 Kr

Underhållsplanen för 2014 forts

- **Av ovanstående har följande utförts för Underhållsplan 2014**
-
- Punkt 1 Upprustn lekplatser Ej utförts 0
- Punkt 2 Träd m.m.(3 stora Oxlar beskurna Jan 2015) 0
- Punkt 3:1 Utfört Garage och belysning 38 179
- Punkt 3:2 Undersökning betongen i garagen 56 394
- Punkt 4 P-skyltar: Utfört utan kostnad av P-bolag 0
- Punkt 5 Ej utfört. AHN har nyss startat arkivpgm 0
- Rep. garagelås efter åsknedslag (netto efter försäkr) 8 800
- Rep rör och ventiler i krypgrund 7 675
- Tvätt och rep av sopbehållare 13 150 Se nedan
- Utbyte av säkerhetsdörr i UnderCentralen 32 678
-
- **Totalt utfört och betalt arbete 2014 156 876 Kr**

Tvätt och Reparation av sopbehållare

- Vi har tecknat avtal med Miljöhuset i Stockholm om tvätt och rep av sopbehållare
- Sopbehållarna tvättas 2 ggr per år
- Miljöhuset reparerar sopbehållarna vid behov

Förslag till Underhållsplan för 2015

- Upprustning lekplatser 60 000 Förklara
- översyn träd och buskar (slänt Tav gat 41) 80 000
- Fortsatt underhåll Garage 30 000
- Projektering f rep garage 180 000 Förklara
- Komplettering belysn Akalladalen 50 000
- Uppstart av digitalt ritn arkiv Akalladalen 10 000
- Tvätt och rep av sopbehållare 30 000
- **Totalt föreslagen kostnad för**
- **underhåll enligt plan 2014 440 000 Kr**

OBS Garagen

- Vi har undersökt betongen i våra garage
- Betongen i garagen är bitvis dålig
- Vi måste reparera betongen på samma sätt man gjort i Akallahöjdens garage
- Kostnaden kommer att bli många miljoner
- Vi har beställt konsulttjänst för offertförfrågan och projektering av reparationen
- Nytt möte när vi vet mer om kostnad och betalning

Underhållsfonden 2014 o 2015

• Ingående fond 2014 (= utgående fond 2013)	7490821kr
• Avsättning underhållsfond 2014	440 000 Kr
• Utförda och betalda åtgärder 2014	- 156 876 Kr
• -----	
• Utgående fond 2014	1 032 945 Kr
•	

Underhållsfond 2014 o 2015 forts

• Ingående fond 2015	1 032 945Kr
• Förslag t avsättning t underhållsfond 2015	460 000 Kr
• Förslag till åtgärder enligt plan 2015	-440 000 Kr
• -----	
• Då blir utgående fond 2015	1 052 945kr

Frågor om Underhållsplanen?

Individuell värmemätning

Hur går det

Har vi tjänat något
eller

har det kostat pengar

Önskemål vid införandet 2010

- Varje fastighetsägare skulle betala för sin egen förbrukning av värme och varmvatten
- Den fastighetsägare som ville ha varmare inne skulle kunna få ha det.
- Den fastighetsägare som ville ha lägre värmekostnad (dvs kallare inomhus) skulle kunna få det

Önskemål vid införandet (forts)

- Det skulle löna sig att tilläggsisolera huset eller att byta fönster
- Besparingen i värme o vattenförbrukning skulle betala investeringen
- Rättvisare debitering med värmemätning än med schablondebitering

Hur har det blivit ?

Hur har det blivit ? Forts.

- Vi började montera mätarna sommaren 2010
- Vi började debitera efter mätvärdena Feb 2011
- Mätarna mäter riktigt
- Överföringen av mätarställningarna till databasen via radio fungerar endast till 99,8 % (1 mätare av 450 st rapporterar inte tillräckligt bra)
- Vi har fortfarande inte betalt cirka 20 %
- Minol är hos oss varje månad och förbättrar

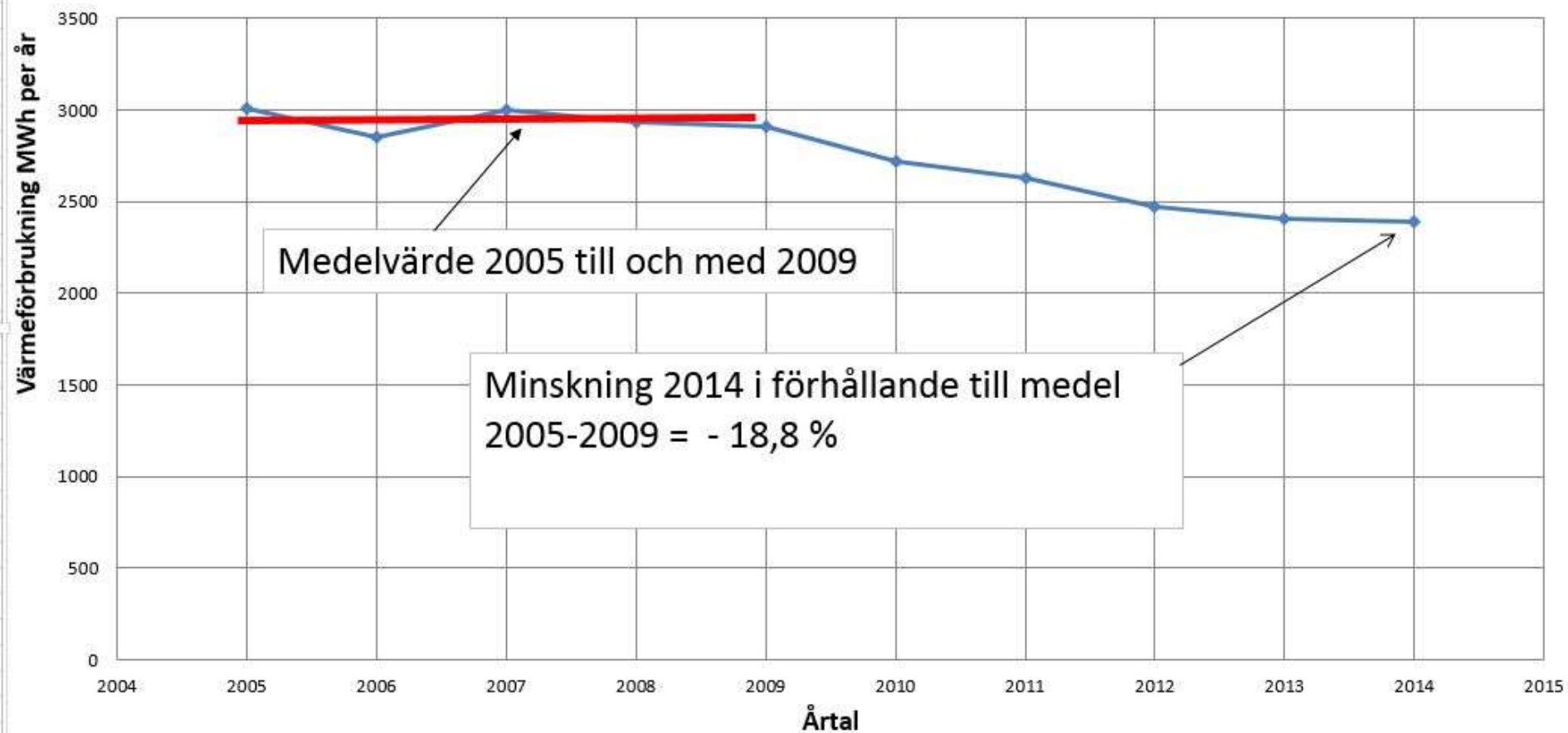
Hur har det blivit ? Forts.

- Totala kostnaden från Minol blir 1,34 milj Kr
- Vi får räkningar varje månad, istället för varje kvartal
- Räkningarna varierar mer mellan vinter och sommar
- Den totala årskostnaden för värme och vatten skulle ha blivit högre om vi inte gjort denna investering
- Sedan 2008 har vi hållit värmekostnaden konstant (för ett normalkallt år) trots stora prishöjningar från Fortum

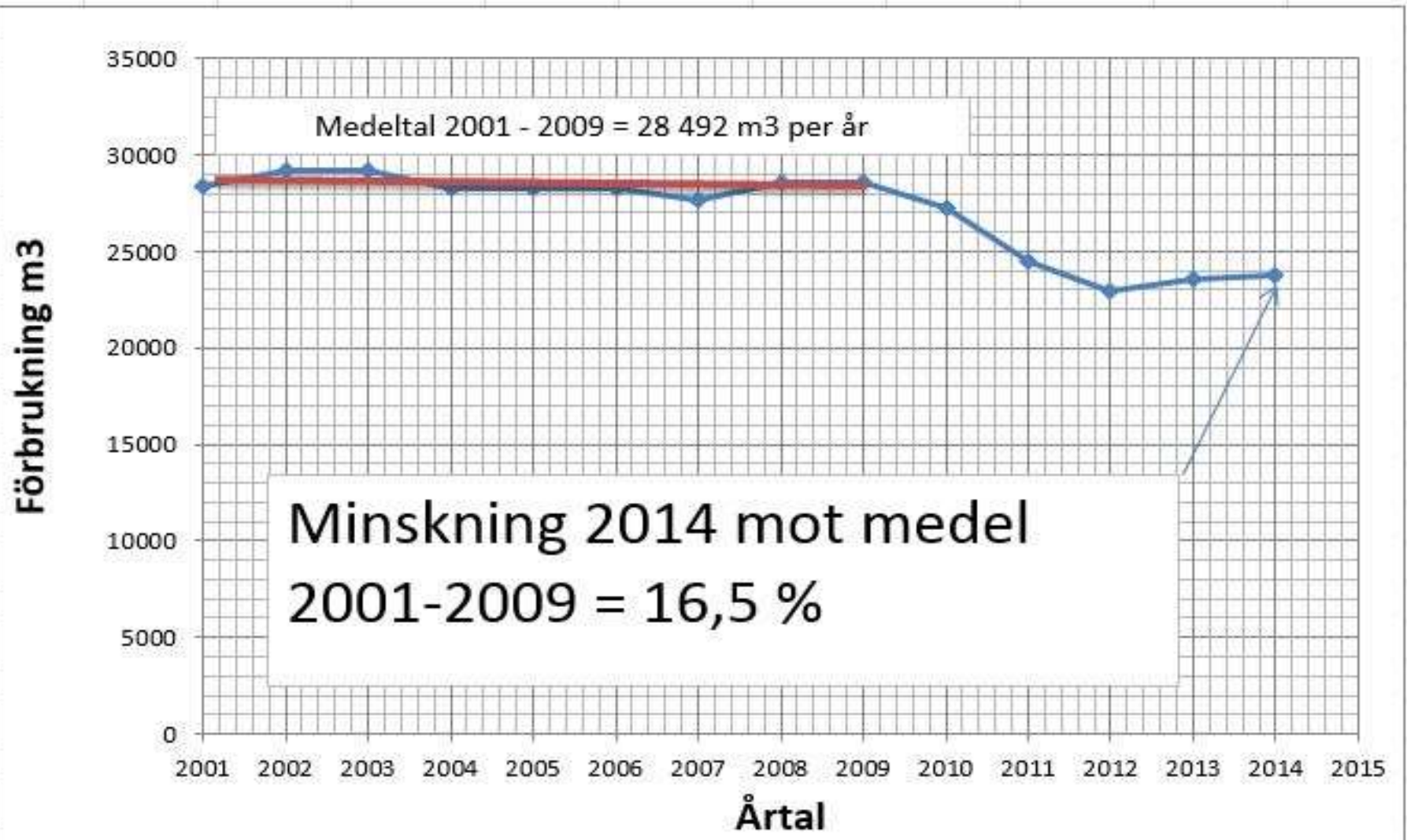
Förbrukningen av Fjärrvärme och Kallvatten

Fjärrvärmeförbrukningen

Normalårskompenserad förbrukning fjärrvärme



Kallvattenförbrukning 2014



Värme / Varmvatten 2014

- Av all den Fjärrvärme vi får från Fortum går 23 % till uppvärmning av varmvatten
- 77 % går till uppvärmning av våra värmeelement
- 18 % av allt går förlorat i våra krypgrunder. Det kallas kulvertförluster

Medelförbrukning av värme och varmvatten för våra olika hustyper per månad för år 2014

Våra olika hustyper är följande (enligt moderna taxeringsuppgifter) inom Akalladalen

Hustyp 402 Boyta 49 m2 Hustyp 403 Boyta 86 m2 Hustyp 404 Boyta 102 m2 Hustyp 111 Boyta 122+16 m2

Hustyp	Energityp		Jan	Feb	Mars	April	Maj	Juni	Juli	Aug	Sept	Okt	Nov	Dec	Totalt 2014	
402	Värme	kWh	1 213	820	777	518	327	116	9	63	225	514	734	1 111	6 427	
403	Värme	kWh	1 626	1 073	995	648	404	142	11	83	283	664	951	1 451	8 331	
404	Värme	kWh	1 650	1 084	1 030	683	430	151	11	82	293	682	962	1 469	8 527	
111	Gavelhus	Värme	kWh	1 776	1 193	1 085	725	465	167	13	90	300	712	1 020	1 574	9 120
111	Innerhus	Värme	kWh	1 669	1 141	1 046	700	439	159	12	84	289	681	970	1 515	8 705
111	Medel	Värme	kWh	1 744	1 181	1 076	720	459	165	13	89	297	705	1 009	1 560	9 018
402	Varmvatten	m3	2,4	2,2	2,6	2,3	2,4	2,2	1,8	1,9	1,9	2,2	2,2	2,3	26	
403	Varmvatten	m3	3,4	3,2	4,2	3,6	3,5	3,2	2,8	2,8	3,0	3,2	3,1	3,5	40	
404	Varmvatten	m3	4,3	4,3	4,6	4,2	4,1	3,5	3,2	3,7	3,8	4,1	4,2	4,8	49	
111	Varmvatten	m3	4,1	3,9	4,2	3,6	3,7	3,3	2,6	3,2	3,2	3,4	3,6	3,9	43	
Alla	Varmvatten	m3	3,8	3,7	4,1	3,6	3,6	3,2	2,6	3,1	3,1	3,4	3,5	3,8	42	

	Vinterpris	----- Sommarpris -----										Vinter pris	
Energipris Kr per kWh	1,20	1,20	1,10	1,10	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,20	1,15	Medel 1,15
Pris för varmvatten (inkl kallv) Kr per m3	110	110	100	100	100	100	100	100	100	110	120	115	Medel 105
Samfällighetsavgift för månaden Kr/mån	1 140	1 140	1 140	1 140	1 140	1 140	1 140	1 140	1 140	1 140	1 140	1 140	Tot 13 680

Som 111 Gavelhus har räknats de hus som har en hel eller halv gavel ut mot fria luften
 Som 111 Innerhus har räknats de hus som har båda sina gavlar helt och hållet mot sina grannar

Månadsdebiteringarna satta så att den totala debiteringen av fastigheterna för hela året skall precis täcka fakturorna från Fortum för fjärrvärmerna, från Stockholm vatten för kallvattnet för SMHI prognosstyrning samt kostnader för månadsfakturer till fastighetsägarna.

Sedan 2009 har vi minskat
vår förbrukning av
fjärrvärmens från Fortum och
kallvatten från Stockholm vatten

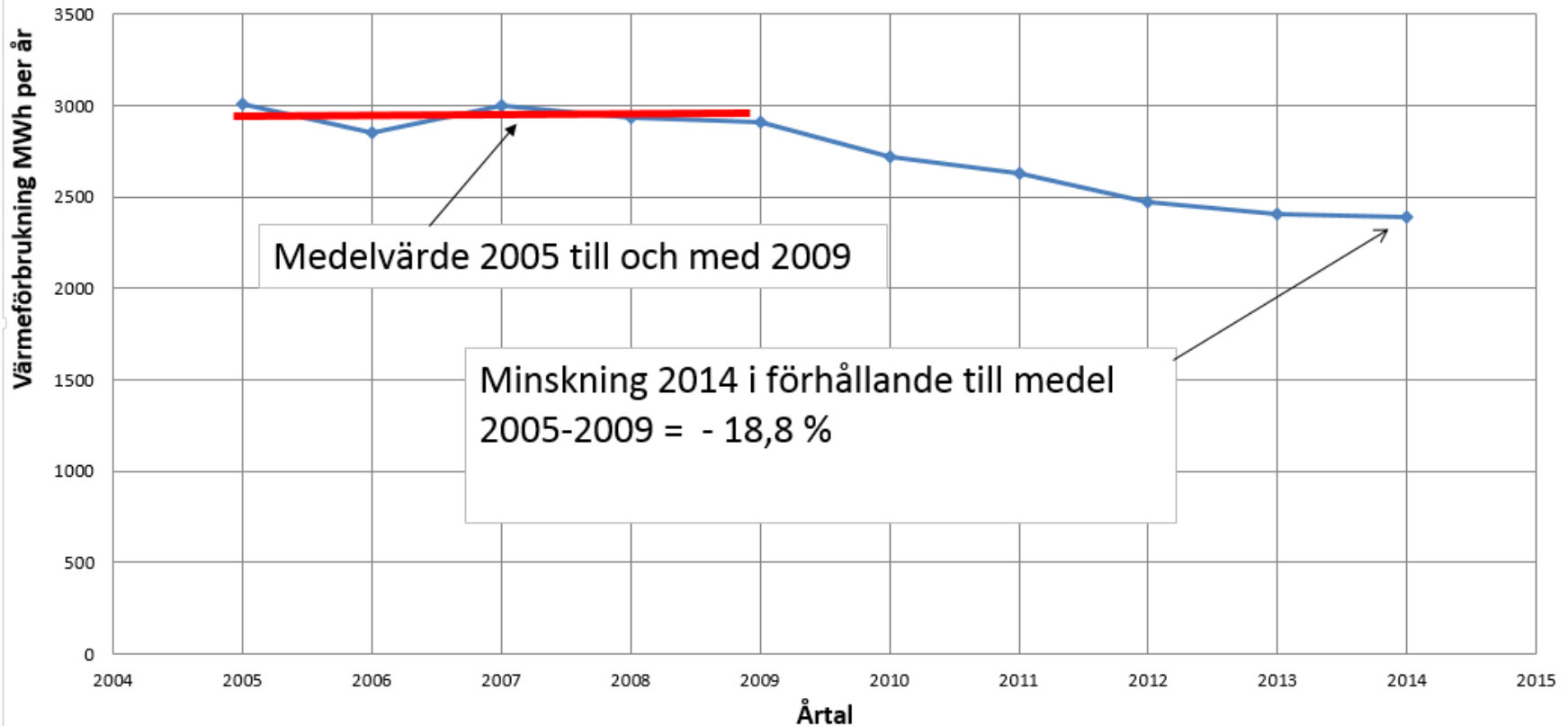
År 2014 så gjorde vi av med

19 % mindre fjärrvärme än
medeltalet av åren 2005-2009

och 16,5 % mindre kallvatten

Förbrukning av fjärrvärme 2005-2014

Normalårskompenserad förbrukning fjärrvärme



För den som vill spara pengar lönar det sig nu att ha det lite svalare i huset (cirka 18-19 grader) samt att investera i nya fönster och tilläggs-isolering

För optimalt värmeutbyte från fjärrvärmem till lägsta kostnad skall

- Termostatventilerna på värmeelementen vara högst 10 – 15 år gamla. Om termostaterna är äldre torkar de och reglerar inte bra
- Servoventilerna under huset som reglerar maxmängden värme som man kan ta ut ur elementen i husen, skall vara ställda så lågt som möjligt
- Om ni tycker att värmeräkningarna är omotiverat höga kan ni kontakta Sense eller Dennis så kan vi krypa ner under grunden och kontrollera era ventilinställningar

- Naturligtvis skall man ju kolla att tätninglisterna runt fönstren och dörrar är nya och täta
- Man bör kolla att vindsluckan är tät
- När man vädrar skall man göra det korta stunder, inte ha fönster öppna länge

Den fastighetsägare som vill ha det
varmare i huset,
har nu möjlighet till det,
men det kostar lite mer

Frågor om Värmemätningen?

Individuell värmemätning Installationen

Installationen

- Vi gjorde installationen andra halvåret 2010
- Vi började debitera efter mätvärdena i Feb 2011
- Mätarna fungerar bra.
- Radio-överföringen av mätdata har inte fungerat tillräckligt bra sedan starten

Installationen Forts

- Fortfarande i mars 2014 fungerar inte de automatiska radioöverföringarna till 100 %
- Nu är det dock 1-2 st mätare (av 450 st) som inte rapporterar riktigt bra
- Minol kommer hit nästan varje månad och gör kompletteringar
- Vi har fortfarande inte betalt de sista 20 %

Installationen Forts

- Mätarna som registrerar förbrukningen fungerar dock bra
- Ingen skall behöva bli feldebiterad i längden även om det kan bli fel en eller annan månad
- Vi tjänar trots allt pengar genom att mäta

Frågor om Installationen ?

Fortum fjärrvärme år 2015

Fortums debitering av Fjärrvärme

- Fortum har ett komplicerat sätt att ta betalt för fjärrvärmerna
- Består av cirka 7 – 10 olika komponenter
- En del fasta kostnader, en del rörliga
- Vi har valt en debitering där hälften av kostnaden är fasta kostnader och hälften är rörlig dvs beroende av hur mycket vi förbrukar

Fortums pris för 2015 forts

- Fortum har inte höjt priset för fjärrvärmens för år 2015

Fortums pris för 2015 Forts

- Fortfarande är det dock så att värmekostnaden för vintermånaderna är betydligt högre än värmekostnaden för sommarmånaderna
- Den totala årskostnaden för värmen är samma nu efter införandet av individuell värmemätning trots Fortums prishöjningar.

Frågor ?

Samfällighets avgiften

Samfällighetsavgiften

- Styrelsen vill uppmärksamma er på att vi har lyckats hålla Samfällighets-avgiften på samma nivå i 5 år (April 2011 – Mars 2016)
- Samfällighetsavg är 1 140 Kr per mån o fast.
- Samfällighetsavgiften kommer att behöva höjas när vi börjar reparera garagen.

I Samfällighetsavgiften ingår bl.a.

- Garageplats (en för varje fastighet)
- Gästgarage
- Belysning i området
- Sophämtning (för hushållssopor)
- Bredbandsanslutning (fiberkabel in i varje fastighet)
- TV från ComHem typ 8 Favoriter (för de flesta)
- Underhåll av Samfälligheten
- Avsättning till Underhållsfond (460 000 Kr per år)
- Snöröjning
- Utrustning för Individuell värme o varmvattenmät
- Bevakning
- Container vid städdagar och efter jul
- Styrelsearvoden

Samf avg forts

- Utöver Samfällighets-avgiften tillkommer individuell kostnad för den enskildes förbrukning av Värme och Varmvatten
- Värme och Varmvattenkostnaden är i samma storleksordning som Samf avg

**Frågor om debiteringssättet och
Samfällighets avgiften?**

Tack för mig