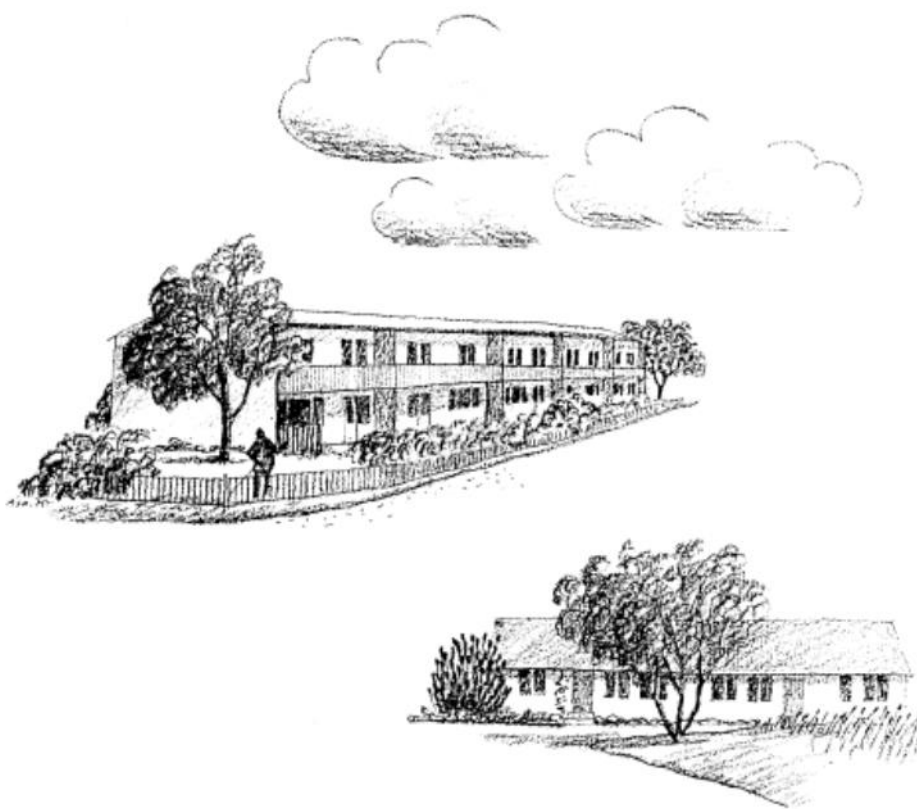


# Verksamhetsberättelse 2015

---

Fårdala Samfällighetsförening

2016-02-13



## **Verksamhetsberättelse för verksamhetsåret 2015.**

Under verksamhetsåret hölls ordinarie stämma med delägarna den 14 april 2015.

### **Styrelsen**

Vid föreningsstämman 2015-04-14 utsågs följande styrelse:

Från fastigheterna i

TALLEN	Christian Schaub	ledamot
	Myrna Grönberg Widell	ledamot
EKEN	Peter Johansson	ledamot
	Annika Johansson	ledamot
VALEN	Fredrik Bergemalm	ledamot
	Lars Jozic	ledamot
	Daniel Ek	suppleant
	Linda Linfield	suppleant
	Annika Nilsson	suppleant

Till ordförande valde stämman Christian Schaub.

Styrelsen har inom sig utsett följande funktionärer:

Vice ordförande Myrna Grönberg Widell

Kassaförvaltare Lars Jozic

Sekreterare Annika Johansson

Under året har 13 protokollförda styrelsemöten genomförts och dessutom informella arbetsmöten och mejlkonversationer.

### **Revisorerna**

Revisorer för 2015 år har varit Ulla Luin (Eken), föreningsintern (lekmanna-) revisor och Mats Jakobsson, (BDO, köpt tjänst).

Suppleanter har varit Anna Widing, (BDO, köpt tjänst) och Margareta Kraft (Valen) föreningsintern (lekmanna-) revisor.

### **Valberedningen**

Valberedning inför årsstämman 2015 har varit Annika Nilsson (Valen) och Mats Söderqvist (Tallen).

### **Medlemsinformation och medlemsmöten**

Årsstämman hölls den 14 april 2015. Skriftlig medlemsinformation har delats ut i brevlådorna 15 gånger under 2015, inräknat protokoll från stämman. Dessutom ligger delar av informationen ute på hemsidan.

## Ekonomi

Handläggare: Lars Johansson-Jozic

### Värme och vatten

Föreningen köper in värme och vatten, värmväxlar och distribuerar till de 178 fastigheterna. Förbrukningen av värme, varmvatten och kallvatten mäts i varje fastighet, och debiteras till inköpspris kvartalsvis i efterskott. Övrig gemensam förbrukning av värme och vatten delas lika, och beslut om belopp tas på årsstämman. Föreningen har en buffert av balanserade årsresultat, och betalar inköpen månadsvis, medan kvartalsavgifterna kommer in senare.

Beräkningen av pris för varmvatten och beräkningen av gemensamma värme-vattenkostnader görs av styrelsen i budgeten (eller senare, om inköpspriset höjs under året). För år 2015 blev kostnaderna för värme och vatten 3 496 340 kronor. Årets sammanlagda kvartalsavgifter för värme och vatten (rörliga och fasta avgifter) skilde sig mindre än en procent från kostnaderna.

### Underhåll enligt underhållsplan

Långsiktigt underhåll är stora utgifter, som inte kommer varje år, men som planeras enligt en flerårig underhållsplan och ses över varje år. Exempel är värmesystem, mätare, gemensam fastighet med panncentral och rensning av avloppsbrunnar.

Kostnaderna ska delas lika mellan de 178 fastigheterna, via kvartalsavgifterna och tack vare underhållsfonden kan de fördelas jämnare mellan åren.

För år 2015 var underhållsarbeten för 1 008 tkr planerade. Några planerade arbeten har uppskjutits till ett senare år. Totalt 452 383 kr är använda till underhåll under året. Årsavgiften för underhåll var 540 230 kr.

### Driftskostnader inklusive arvoden

Driftskostnader inklusive arvoden delas lika mellan de 178 fastigheterna. Styrelsen budgeterar kostnaderna, och budgeten ligger till grund för debiteringsunderlag, som beslutas på årsstämman. Totalen för dessa kostnader blev 818 975 kr, mot budget på 1 008 000 kr. Budgeten för kvartalsavgifterna för driftskostnader och arvoden var alltså lite underbalanserade. Avvikelsen beror på att vi budgeterade för att betala kabel-tv avgifter till två bolag under 2015 vilket inte skedde.

Kostnader som brukar gå bra att budgetera är kabel-teve, el-kostnader, mätningkostnader, revision, försäkring mm. Styrelsearvoden beslutas på årsstämman.

### Övrigt:

Vår samfällighetsförening har mätning av fastighetsägarnas förbrukning värme och vatten och vi debiterar avgifter för förbrukningen i efterskott. Vid bokslutet behöver vi ha en buffert på halva årskostnaden för inköp av värme, för utbetalningar fram till början av maj när kvartalsavgifterna kommer in.

Under år 2015 har styrelsen, enligt beslut på extrastämman under 2014, tagit lån för att finansiera fiberinstallationen.

I samband med att vi tagit lån hos Handelsbanken har vi också blivit kund hos dem och avslutat plusgirot. Från kvartal 3 används bankgirot för inbetalningar av kvartalsavgifterna. Swedbank kontona har också avslutats och således har vi förenklat hanteringen av vår ekonomi då vi har både lån och bankgiro kopplat till Handelsbanken.

När det gäller fiberinstallationen så står samfällighetsföreningen på lånet från banken och fakturorna står utställda till samfälligheten, därför äger samfälligheten fiberinstallationen just nu.

I takt med att medlemmarna betalar in underlag till amorteringen för lånet och lånen betalas av så minskar samfällighetens ägandedel i fiberinstallationen. När lånen är betalda till fullo äger varje medlem varsin del av fiberinstallationen.

Vi har också ändrat bokföringen så tillvida att vi inte använder oss av avskrivningar. Vi har kostnadsfört den resterande delen av avskrivningen som fanns kvar på rörinstallationen.

Denna ändring har skett i samråd med vår redovisningsbyrå samt med våra revisorer och vi följer därmed bokföringsnämndens rekommendationer.

## **Extern förvaltning**

Handläggare: Annika Nilsson

Styrelsen har fått allt svårare att rekrytera medlemmar. Vid stämman 2015 fick vi inte någon valberedning. Arbetet med att förvalta och utveckla våra gemensamt ägda anläggningar (värme- och VA, vägar, belysning och mark/grönområden) har blivit allt svårare att sköta på frivilligbasis. Anbudsförfrågningar drar ut på tiden och åtgärder blir försenade. Risken finns att vi får betala ett högre pris för arbeten när vi inte har de rätta kontakterna. Garagesamfällighetsföreningarna brottas med liknande problem och är för tillfället beroende av en enskild persons vilja och möjligheter att arbeta frivilligt.

Styrelsen tog därför i augusti 2015 initiativ till att skicka förfrågningar till HSB och till Riksbyggen om de skulle kunna åta sig att sköta ekonomisk, teknisk och markförvaltning på uppdrag av oss och vad det skulle kosta. Garagesamfällighetsföreningarna Hajen och Valen informerades och tillfrågades om de ville ingå i offertförfrågan. Frågan om en sammanslagning av Garagesamfällighetsföreningarna med Fårdala samfällighetsförening diskuterades också informellt. Styrelsen kommer att lägga en sådan proposition om sammanslagning till årsmötet 2016. Tillsvärdare har Garagesamfällighetsföreningarna hållits utanför anbudsförfrågan. Det är dock fullt möjligt att framöver inkludera tillsyn/underhåll av garagen i det gemensamma förvaltningsuppdraget och att inkludera kostnaderna för garagen på kvartalsavierna.

Riksbyggen valde att inte lämna någon offert. HSB lämnade tre offerter (för ekonomisk, teknisk och markförvaltning), men drog senare tillbaka sin offert för ekonomitjänster då de inte klarade att leverera fakturor i enlighet med vår mall. HSBs återstående offerter för teknisk och markförvaltning omfattar bl.a.

- Löpande tillsyn av våra anläggningar för värme, vatten, avlopp och eldistribution för att garantera funktion och energiekonomi, förslag till åtgärder, upphandling av tjänster för underhåll och uppgradering av anläggningen
- Dygnet runt jourverksamhet vid störningar i vatten och värmesystemet. Problem som avser fastighetsägarens ansvarsområde debiteras denne (enligt fastighetsrättslig beskrivning).
- Möjligheter för fastighetsägare att anlita HSB för privata ombyggnader i husen
- Löpande tillsyn och skötsel av alla grönområden, belysning, vägar, mm och förslag till underhålls- och förbättringsåtgärder, upphandling av snöröjning, slamsugning, asfaltering mm

- Eventuellt kommer HSB att erbjuda fastighetsägare att anlita HSB för privat trädgårdskösel (förhandling pågår)

Styrelsen bedömer att antagande av HSB offerterna innebär en kvalitetsökning jämfört med dagens system och en framtidssäkring för våra gemensamma anläggningar. Vi blir inte längre beroende av osäkert frivilligarbete i ansvaret för våra anläggningar. I och med detta räknar styrelsen med att successivt kunna skära ner antalet styrelseledamöter från 9 personer till 6 personer. Vi räknar även med att kunna ersätta nuvarande kostnader för underhåll av grönområden och tillsyn av anläggningen. Merkostnaderna för att anta HSBs offert blir därmed ca 100 kronor per kvartal och fastighet. Styrelsen bedömer att merkostnaden väl motsvarar den kvalitetsökning vi får. Vidare fanns egentligen inget alternativ då vi saknar personer som är villiga att lägga tid på styrelsearbete. Styrelsen avser därför att teckna två-års avtal med HSB från och med april 2016, att utvärdera samarbetet efter 1½ år och att därefter bestämma om vi går vidare. Under februari/mars slutförs förhandlingarna om det slutgiltiga innehållet i avtalen som har två separata delar: teknisk förvaltning och mark/grönområden.

## **Samfällighetens rör**

Handläggare: Christian Schaub

## **Mätning och underhåll**

Handläggare: Christian Schaub

På styrelsens uppdrag har HQV Energiservice samlat in och datorbearbetat mätvärdena samt tagit fram debiteringsunderlag för respektive delägare.

Upptäckta fel på mätare och överföringsutrustning byts av HQV Energiservice när fel upptäckts.

Vi har som mål att byta ett större antal vattenmätare varje år i förebyggande syfte eftersom de flesta mätare är gamla och har nått sin beräknade livslängd.

Under 2015 har vi bytt:

Varmvattenmätare	8 st.
Kallvattenmätare	7 st.
Värmemätare	6 st.

## **CIVIS**

CIVIS är ett projekt som handlar om energi för hus. Det är ett EU-projekt och det är ett flertal länder som är med och styrs från Italien. Andra länder som är med är England, Finland, Holland, Tyskland, Portugal.

Man har bl.a. installerat mätning av el i några hus och även installerat reglering av värmen i ett antal hus. Man kan styra detta via en app från sin mobil.

Man vill också ha timmätning och redovisa för husägarna. Det har dock inte kommit igång under 2015.

Man kan läsa mer om projektet på CIVIS hemsida: [www.civisproject.eu](http://www.civisproject.eu)

## Energi- och vattenförbrukning

### Vattenförbrukning

Handläggare: Christian Schaub

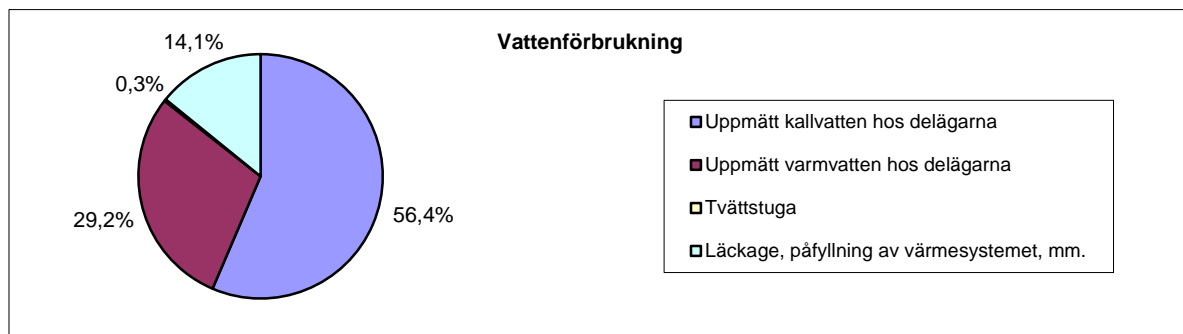
Samfälligheten får sitt kallvatten från kommunens nät via fyra anslutningspunkter, där mätning sker. Inköpspriset har varit 23,90 kr/m<sup>3</sup>.

Varmvatten framställs i panncentralen på Akvarievägen 65.

### Vattenförbrukning

Förbrukning av råvatten under året var totalt	20 768	m <sup>3</sup>	100 %
Förbrukningen fördelas enligt följande:			
Uppmätt kallvatten hos delägarna	11 719	m <sup>3</sup>	56,4%
Uppmätt varmvatten hos delägarna	6 054	m <sup>3</sup>	29,2%
Tvättstuga	56	m <sup>3</sup>	0,3 %
Läckage, påfyllning av värmesystemet, mm.	2 938	m <sup>3</sup>	14,1%

(OBS! För tvättstugan är det både varm- och kallvatten.)



### Energiförbrukning

Handläggare: Christian Schaub

I panncentralen, Akvarievägen 65, värmväxlas inkommande fjärrvärme till värmvatten och tappvarmvatten. Värme- och tappvarmvattnet fördelas sedan ut via ett kulvertsystem till respektive delägare.

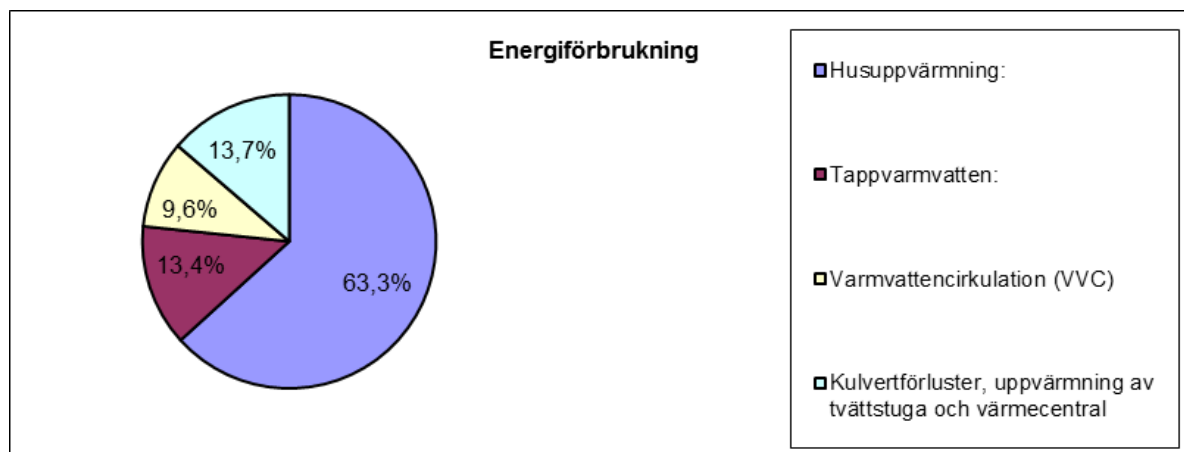
Leverantör av fjärrvärmen är Vattenfall.

Inköp av fjärrvärme sker enligt tidigare stämmobeslut enligt taxa rörligt pris. Under 2015 har Vattenfalls pris på energi varit 883,75 kr/MWh och flödespris på 1,25 kr per m<sup>3</sup>.

## Energiförbrukning

Energipriset var, inkl. flöde och moms:	0,931	kr/kWh	
Under året inköptes/förbrukades totalt	3 083 780	kWh	100,0%
Årets förbrukning fördelas enligt följande			
Husuppvärmning:	1 950 940	kWh	63,3%
Tappvarmvatten:	412 634	kWh	13,4%
Förluster:			
Varmvattencirkulation (VVC)	297 462	kWh	9,6 %
Kulvertförluster, uppvärmning av tvättstuga och värmecentral	422 744	kWh	13,7%

Nedan visas en graf över hur energin har fördelat sig.



En jämförelse av förbrukningen de senaste 10 åren ger följande resultat:

MWh

2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
3 543	3 468	3 151	3 364	3 865	3 240	3 427	3288	3114	3084

Medelförbrukningen för de senaste 10 åren är 3 354 MWh.

## Förbrukning och kostnader per fastighet (energi, vatten)

Handläggare: Christian Schaub

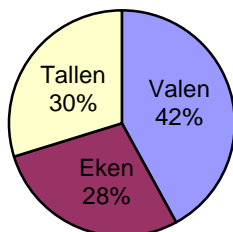
Enligt tidigare stämmobeslut har styrelsen i uppdrag att utöka informationen till delägarna om förbrukning och kostnader för värme, varm- och kallvatten. Delägarna skall med dessa uppgifter få möjlighet att jämföra sin förbrukning såväl inom sitt eget område som med övriga områden inom samfälligheten.

Tabell utvisande medelvärden av förbrukning och kostnader för värme, varm- och kallvatten år 2015.

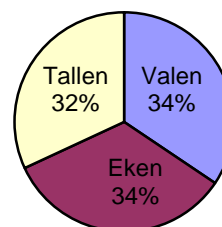
### Förbrukning, Jämförelse mellan områden (alla värden är per hus)

Område	Värme		Varmvatten		Kallvatten	
	kWh	Kronor	m <sup>3</sup>	Kronor	m <sup>3</sup>	Kronor
Valen	14 251	13 254	35,4	2 956	74,3	1 777
Eken	9 569	8 899	34,6	2 892	62,4	1 491
Tallen	10 096	9 389	32,8	2 741	63,5	1 518
Vägt medelvärde (hela Fårdala SFF)	10 960	10 193	34,0	2 841	65,8	1 574

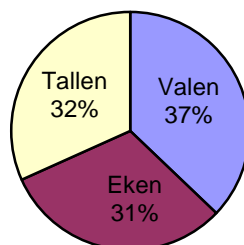
Förbrukning värme jmf



Förbrukning Varmvatten jmf



Förbrukning kallvatten jmf



Delägarna har under 2015 debiterats:

- för värme 0,93 kr/kWh
- för tappvarmvatten 83,52 kr/m<sup>3</sup>.
- för tappkallvatten 23,90 kr/m<sup>3</sup>.



## Budget 2015

Pris	Värme	707	883,75
	Flöde	1	1,25
	Kallvatten		23,90

Energi till VV 64,00 kWh/kbm

### Priser debitering

KV	(kr/m <sup>3</sup> )	23,90	
VV	(kr/m <sup>3</sup> )	83,52	83,519 kr
Värme	(kr/kWh)	0,93	0,932 kr

### Förlust

Kallvatten	1700 m <sup>3</sup>	40 630	
Varmvatten	300 m <sup>3</sup>	25 056	
Värme	748 000	22,0%	695 640

761 326 kr

### Intäkt

Kallvatten	12 500 m <sup>3</sup>	298 750	
Varmvatten	6 500 m <sup>3</sup>	542 880	
Värme	2 236 000 kWh	2 079 480	2 921 110 kr

### Kostnad

Kallvatten	21 000 m <sup>3</sup>	501 900	
Fjärrv energi	3 400 000 kWh	3 004 750	
Fjärrv flöde	130 000 m <sup>3</sup>	162 500	3 669 150 kr

Förlust	Per hus och kvartal	
748 040	1 051	kr

## Utfall 2015

Pris	Värme	883,75
	Flöde	1,25
	Kallvatten	23,90

Energi till VV 63,61 kWh/kbm

### Priser (Kostnad)

KV	(kr/m <sup>3</sup> )	23,90
VV	(kr/m <sup>3</sup> )	83,13
Värme	(kr/kWh)	0,931

### Förlust

Kallvatten	2 562 m <sup>3</sup>	61 232	
Varmvatten	432 m <sup>3</sup>	35 924	
Värme	720 206 kWh	670 543	767 699 kr

### Intäkt

Kallvatten	11 719 m <sup>3</sup>	280 094	
Varmvatten	6 054 m <sup>3</sup>	505 667	
Värme	1 950 940 kWh	1 814 374	2 600 135 kr

### Kostnad

Kallvatten	20 768 m <sup>3</sup>	496 355	
Fjärrv energi	3 083 780 kWh	2 725 291	
Fjärrv flöde	116 673 m <sup>3</sup>	145 841	3 367 487 kr

Förlust	Per hus och kvartal	
767 352	1 078	kr

Vattenavgifter 2015	a) Fast avgift (vattenmätare 4 st) 1036 kr/år	b) Avgift, levererat vatten 23,90 kr/m <sup>3</sup>
	c) Bostadsenhet/lägenhetsavgift 926 kr/år	

## **Fastigheten Akvarievägen 65**

Handläggare: Daniel Ek

Fastigheten Akvarievägen 65 (A65) inrymmer värmecentral, tvättstuga samt två rum. Ett rum används av styrelsen. Det andra rummet är uthyrt till Fårdala träffpunkt som möteslokal. Tvättstugan utnyttjas av samfällighetens medlemmar. Återstående utrymmen disponerar samfälligheten som förråd.

Åltaflygeln AB utförde under hösten en renovering av A6. Då både tak och väggar behövde bytas ut så beslutades det att riva bort det gamla och bygga upp allt på nytt.

Katoko AB har satt upp ett nytt innertak i hallen och korridoren (i Fårdala träffpunkts möteslokal) efter den tidigare vattenläckan. Perlands El utförde installationen av ny belysning.

Målningen av dörren till UC M83-85 utfördes under tidig höst 2015

På UC M83-85 behöver taket bytas, styrelsen har tagit in offerter men önskar fler innan beslut fattas. Detta arbete beräknas utföras under våren 2016.

Styrelsen har tagit beslut om att byta ut porten på A65, styrelsen har accepterat en offert som har inkommit och detta arbete beräknas ske under våren 2016.

Klottersanering har gjorts på fasaden och brevlådorna vid fastighet A65 under 2015. Arbetet utfördes av Södermalms skyltfabrik AB.

## **Vägar, snöröjning, grönområden, vägbelysning, skyltar**

Handläggare: Annika Nilsson, Fredrik Bergemalm, Myrna Widell

### **Snöröjning**

Mibab Fastigheter AB skötte snöröjning och sandning under vintern 2015. Några garage skadades vid snöröjningen men detta har åtgärdats av Mibab efter påminnelser. Ibland har plogning utanför garagen inte kunnat genomföras då det stått för många bilar utanför garagen. I vägskötseln ingår även ytorna för garagesamfälligheterna Fårdala -Hajen (134 garage) och Valen (44 garage).

Kostnaden för snöröjningen blev för år 2015 130 747:-. 10 744: - mer än budgeterat.

För vintern 2015-2016 har avtal tecknats med Tyresö Gräv och Schakt som vi anlitat tidigare. De var det billigaste alternativet bland tre offerter.

### **Grönområden.**

Firman Green & Clean Care stod liksom föregående år för gräsklippning samt röjning av buskar och sly.

Styrelsen har tillsammans med HSB gjort en översyn av alla vägar och grönområden i samband med att de skulle lämna offert för skötsel.

Lekplatsen med gungor utanför Akvarievägen 17-25 var inte godkänd. HSB anlätades för att ta bort gungställningen och stockar och anlägga en gräsmatta.

### **Vägar**

Två farthinder har anlagts på vägen bredvid skolan. Tyvärr har någon hackat i den nya asfalten och vi överväger om asfalteringen behöver bättras på till följd av detta. Till våren

kommer de att målas med vita ränder. Flera sprickor och hål i asfalten har lagats. Fallskydd har monterats i dagvattenbrunnarna.

### **Parkering**

Det har varit stora problem med parkering inom området. Styrelsen har vid ett flertal tillfällen gått ut med information om gällande regler både till enskilda fastighetsägare och till alla i samfälligheten. Styrelsen har också varit i kontakt med ett parkeringsbolag för ett ev. samarbete. Förhoppningen är dock att vi inte ska behöva anlita det. En P-förbudsskylt ska sättas upp vid stora ingången till A 65.

### **Belysning**

Armaturer har bytts vid A 44, M13 och M 5. Stolpen vid A 63 lutade och har bytts.

### **Klotter**

Klotter fanns på orienteringstavlan vid Fårdala skola, på brevlådorna och väggen utanför A 65 samt på en garagegavel. Södermalms skyltfabrik sanerade.

### **Städdagar**

Städdagar i områdena Eken och Tallen har organiserats av styrelsen tillsammans med frivilliga boende i de två områdena (134 fastigheter), enligt beslut på en tidigare årsstämma, med en dag på våren och en på hösten. Motsvarande städdagar i området Valen (44 fastigheter) handläggs av en separat förening. Båda dagarna deltog många, trots regnet på höststädningen. Avslutningsvis samlades alla vid korvgrillningen.

### **Kabel-TV**

Handläggare: Christian Schaub

Under 2015 har avtalet med ComHem sagts upp. Den 1:a januari 2017 kommer Ownit att ta över grundutbudet för TV.

### **Fiber**

Handläggare: Christian Schaub

Under 2015 installerades ett fibernätverk som samfälligheten har köpt. En operatör har även upphandlats och det blev Ownit. De har konkurrenskraftiga priser och vi har fått ett mycket bra avtal som ger högsta bredbandshastighet till en låg kostnad. Att vi har köpt vårt eget nätverk gör att vi inte är beroende av operatör. När kontraktet går ut kan vi upphandla en ny operatör vilket ger oss konkurrensfördelar.

### **Internet Hemsida**

Handläggare: Christian Schaub

Föreningen har en egen hemsida, [www.fardalasff.se](http://www.fardalasff.se). Där finns information som berör samfälligheten, t.ex. vilka som valdes till styrelsen förra årsstämman. Uppdateringar sker kontinuerligt. I slutet av året har vi uppdaterat hemsidan och fått nytt utseende. Dock på en annan adress. ([fardala.fsy.nu](http://fardala.fsy.nu)) Den adressen är tillfällig och vi kommer att ha samma adress som tidigare när det är möjligt.

## **Nycklar**

Handläggare: Daniel Ek

Om du som delägare behöver nyckel till tvättstugan, kan du byta din gamla nyckel mot en ny. Har du ingen gammal, kan du köpa en ny till självkostnadspris, 150 kr.

## **Tvättstugan**

Handläggare: Linda J Linfield

Under året har 107 tvättpass registrerats. Tvättstugepassen faktureras av styrelsen med 30: - per pass. Sista kvartalets fakturor debiteras i februari året efter för att underlätta bokslutsarbetet.

Flödesmätarna på respektive tvättmaskin visar en total förbrukning på 56 kbm (ca 523 liter per registrerat tvättpass)

Hushållsservice Söderort AB har utfört service på maskinerna i december.

## **Nyinflyttade**

Handläggare: Myrna Widell

När det flyttat in en ny medlem/fastighetsägare i vår samfällighetsförening gör vi efter en tid ett personligt besök från styrelsens sida och hälsar medlemmen välkommen. Vi överlämnar ett skriftligt material som handlar om ”Varför behövs en samfällighetsförening?” samt en historik över vår förening, som även finns på vår hemsida [www.fardalasff.se](http://www.fardalasff.se). Dessutom bifogar vi medlemsinformationen om styrelsens sammansättning och uppgifter samt informerar om Fårdala Träffpunkt, lokalen på Akvarievägen 65 som kan hyras för olika ändamål.

Under 2015 besöktes 7 nya medlemmar.