

## VERKSAMHETSBERÄTTELSE ÅR 2019

Styrelsen för Rudboda Västra Samfällighetsförening får härmed avge följande verksamhetsberättelse för verksamhetsåret 2019.

Verksamheter som påbörjats under 2019 men fortsatt eller avslutats i början av innevarande år omfattas också av berättelsen.

### **Styrelse, förtroendevalda samt konsulter**

Samfällighetens styrelse, förtroendevalda samt konsulter har haft följande sammansättning under året:

#### Ordinarie ledamöter

Ordförande	Per Björndahl
Sekreterare	Nina Sirvell Matthews
Värmeansvarig och hemsida	Gunnar Wikman
Underhållsprojekt	John Hermiz
Underhållsprojekt	Stephan Blomquist
Ansvarig underhållsplan	Per Björndahl

#### Suppleanter

Grannsamverkan	Elisabet Cassel
Klubbmästare	Kristin Ljungdahl

Övriga förtroendevalda:

#### Utsedda revisorer

Marianne Thyr  
Jon Johannesson

#### Suppleanter

Renate Schultz  
Paul Harison

#### Valberedning

Ebba Gantelius  
Annelie Lundgren  
Magnus Rune

#### Konsult – ”Hustomte”

Magnus Källman

**Gatuombud**

Kronstigen	Gustavsson	Kronstigen 16
Barkstigen	Rune	Barkstigen 13
Stamstigen	Brannfors/Fernlund	Stamstigen 14
Stubbstigen	Hiort	Stubbstigen 14
Bokstigen	Juréen	Bokstigen 16
Grankottevägen, nedre	Fröberg	Grankottevägen 18
Grankotten	Elm	Grankottevägen 47
Tallkotten	Nordin	Grankottevägen 26
Fågelsträcket, sydväst	Megner	Fågelsträcket 18
Fågelsträcket, nordväst	Fitzgerald	Fågelsträcket 25
Fågelsträcket, nordost	Grees	Fågelsträcket 71

**Ekonomiansvarig**

För handhavande av föreningens ekonomi har Evy Leuhusen Ekonomi AB anlåtats.

Styrelsen vill tacka alla som lagt ner intresse och arbete för att vår förening skall fungera på ett trivsamt sätt och förvalta samfälligheterna väl.

**Föreningens omfattning**

Föreningen omfattar 137 medlemmar i lika många bostadsfastigheter.

Det är de lagfarna ägarna som är medlemmar i föreningen och röstberättigade vid stämman även om de inte bor i vårt område. Under året har nya ägare till sex fastigheter fått välkomstbrev till Rudboda och samfälligheten.

**Styrelsens arbete**

Styrelsen har under året haft 7 protokollförda sammanträden.

Styrelsen har inom sig delat upp ansvaret och de olika ledamöterna och suppleanterna har varsitt ansvarsområde. Se ovan! Dessutom har enskilda ledamöter handlagt speciella frågor på uppdrag av styrelsen.

**Förvaltningsansvar och underhållsåtgärder**

Enligt föreningens stadgar och enligt lagen om förvaltning av samfälligheter ansvarar styrelsen för förvaltningen av föreningens gemensamma fasta egendom som garage och parkeringsplatser, fjärrvärmekammare samt ledningar och kulvertar för vatten, värme och avlopp. Till gemensamhetsanläggningen hör också distributionsnätet för TV/IT (kabel på vindarna m.m.) och undercentralen för fjärrvärme belägen i fjärrvärmekammaren. Allt definierat av Anläggningsbeslutet Lidingö GA:10.

Föreningen ansvarar även för sopkärllsskåpen vid Bark-, Kron-, Stam- och Stubbstigen enligt Anläggningsbeslut Lidingö GA:40

Föreningen är enligt lag skyldig att avsätta medel i underhållsfonder för egendom enligt dessa Anläggningsbeslut. Underhållsfonderna redovisas i bokslutet.

Styrelsens främsta verktyg för planering av underhåll är föreningens underhållsplan (för GA:10). Det kan konstateras att underhållsarbetet kommer att kräva kontinuerliga och planerade åtgärder under lång tid framöver för att säkerställa att föreningens gemensamma egendom inte förfaller samt garanteras längsta möjliga livslängd. Det bör påpekas att det stora underhållsbehov som styrelsen ser framöver inte beror på underlåtenhet från tidigare styrelser, utan främst på att många delar av föreningens egendom börjar bli gamla.

I underhållsplanen arbetar styrelsen med en teoretisk modell som baserat på teknisk och ekonomisk livslängd ger en prognos för kommande underhållsbehov. Detta har kompletterats med inspektioner av punkter i underhållsplanen som "fallit för åldersstreck" och i en del fall har åtgärder senarelagts, då akut behov inte föreligger. Exempel på en sådan åtgärd är målning av plåttak på kallgarage såväl längorna söder om Norra Kungsvägen som vid Fågelsträcket.

Arbetet i enlighet med underhållsplanen kommer att vara styrelsens viktigaste uppgift under de kommande åren.

Följande större åtgärder har vidtagits under året:

- Spolning och videodokumentering av avloppsstammar under längorna vid Fågelsträcket SV och NV. Resultaten visar att inget behöver göras akut men inom de närmaste åren måste åtgärder vidtas för att undvika totalhaverier.
- Under hösten upptäcktes ett mindre läckage på cirkulationspump i värmecentralen. Vid utbyte av packningen upptäcktes lagerskador på pumpens motor som åtgärdades en knapp vecka senare. Båda dessa reparationer ledde till leveransavbrott för fjärrvärmesystemet.

Inget underhåll har gjorts på sopkärllsskåpen (GA:40) och något sådant förväntas inte behövas de närmaste åren med undantag för städning i och snöskottning vid skåpen, men detta är ålagt gatuombuden vid berörda stigar att organisera.

### **Elbil**

Under året har ytterligare en medlem skaffat elbil som laddas i garage vid Ekkronavägen. Vid utgången av 2019 laddades 7 elbilar vid Samfällighetens garage.

Ordföranden och respektive medlemmar har överenskommit att medlemmen mäter elförbrukningen för laddning av elbil och rapporterar till ordföranden så att övriga med bilplats i de garage där laddning sker inte ska drabbas av oskäliga kostnader.

Det är viktigt att komma ihåg att samfällighetens elinstallationer i kallgaragen enligt anläggningsbeslutet är avsedda för motorvärmare och att anläggningsbeslutet även anger att elkostnaden för detta skall delas lika. Avsteget från likadelningsregeln har gjorts eftersom laddning av elbil även är ett avsteg från vad samfällighetens elinstallationer i kallgaragen ursprungligen var avsedda för.

Det är viktigt att medlemmarna är medvetna om att **elinstallationerna i garagen inte är dimensionerade för laddning av elbilar**. Någon enstaka elbil kan fungera, men redan vid två kan det vara för många.

***Innan en medlem överväger att skaffa en elbil är det viktigt att medlemmen kontaktar styrelsen för att rådgöra om laddning överhuvudtaget är möjlig i samfällighetens garage.***

Om det rör sig om tjänste- eller förmånsbil kan det krävas att laddmöjlighet tillhandahålls av arbetsgivaren eftersom samfälligheten inte kan garantera att laddmöjlighet går att åstadkomma i samfällighetens garage.

#### **Årsstämman 2019 gav styrelsen i uppdrag att:**

- Utredda lösningar för laddning av elbilar i föreningens garage
- Upphandla och förbereda för installation av laddboxar
- Prioritetsordningen är:
  - Varmgaraget
  - Fågelsträckets garage
  - De vita kallgaragen där elbilar laddas idag

#### **Hur styrelsen tänkt hantera frågan framöver?**

Styrelsen har under året varit i kontakt med ett antal tillverkare/leverantörer av laddboxar och av dessa rekommenderade installationsfirmor. Ett antal offerter har tagits in och beslut om tillverkare/leverantör samt installations firma har tagits.

Vid offertförfrågan har vikt lagts vid att installation av laddboxar med "smart styrning" så att laddning av flera bilar i samma garage eller garagelänga ska kunna ske utan att vare sig samfällighetsföreningens installationer i garaget/längan överbelastas eller behöver uppgraderas eller Ellevios matningsnät till garaget/längan behöver förstärkas.

Medlemmarna kan ha noterat att företrädare för Lantmäteriet gjort uttalanden i pressen som skulle betyda att en samfällighetsförening inte får installera laddboxar. Uttalanden som kritiserats av bl a Naturvårdsverket.

Genom att arbeta med en lösning som inte kräver uppgradering av fastighetsnätet eller matningsnätet till fastigheterna samt att elbilsanvändare själva skall stå för kostnaden för att installera laddbox, så anser styrelsen att denna väg framåt är fullt möjlig utan att stå i strid med de regler som Lantmäteriet refererat till.

Styrelsen har vidare noterat:

- Att Bil Sweden (branschorganisation för biltillverkare och importörer) förutspår att 30% av nybilsförsäljningen 2020 är elbilar.
- Att medlemmar efterfrågar möjlighet att ladda elbilar i garagen samt att antalet som laddas under året ökat från 6 till 7, en ökning med nära 17%.
- Elsäkerhetsverket avråder från laddning via vanligt Schuko-uttag pga brandrisken, men där styrelsen tagit hänsyn till att våra garage är av betong – dvs låg brandrisk.
- Det finns medlemmar som har tjänste- eller förmånsbil, dvs valet el-, bensin- eller dieselbil styrs av arbetsgivarens bilpolicy och med nuvarande subventioner kan det leda till högre elbilstäthet i vårt område än i riket eller Stockholmregionen i allmänhet.

Styrelsen har i enlighet med förra årets stämmobeslut givit Eways i uppdrag att installera laddboxar i varmgaraget, i Fågelsträckets garage samt i de vita kallgarage där laddning sker idag. Dessutom kommer de vita kallgaragelängor där laddning inte sker idag bli förberedda för installation av laddboxar.

De eventuella kostnader som uppstår och är relaterade till fastighetsnäten anser styrelsen är att se som underhållskostnader då fastighetsnäten är över 50 år och elanläggningar av den åldern behöver tillsyn och beroende på status kan t ex kablar behöva bytas pga att isoleringen åldrats. Det är åtgärder som hade behövts även om laddboxar inte installeras eftersom åldrad isolering utgör en brandrisk. Kostnader för själva laddboxen står den som ska ladda elbil för, dvs den ingår inte i samfällighetsföreningens egendom.

I oktober 2019 skickade styrelsen ut en icke bindande intresseanmälan till samtliga medlemmar där behovet av laddboxar de närmaste 6 – 9 månaderna efterfrågades. Resultatet av den icke bindande intresseanmälan blev:

- Samtliga medlemmar som idag laddar sin el-bil i något garage, avser att fortsätta även de närmaste 6 – 9 månaderna
- Ytterligare 18 medlemmar är intresserade av att börja ladda el-bil i något garage inom de närmaste 6 – 9 månaderna.

Styrelsen avser att under andra kvartalet 2020 gå ut med och begära in bindande intresseanmälan att installera laddbox till samtliga medlemmar.

### **Grönområdesskötsel**

Inget större arbete har gjorts initierat av styrelsen, förutom med hjälp av gatuombuden. T ex har medlemmar genomfört städdagar vid Fågelsträckets garage.

En stor rönn vid Stamstigen 2 som dött har fällts under 2019. Något beslut om ersättningsplantering har ännu inte fattats.

### **Gatuombud**

Årsstämman har utsett gatuombud, se ovan. Gatuombudens uppgifter framgår av hemsidan [www.vastrarudboda.se](http://www.vastrarudboda.se) under fliken "Om Föreningen".

### Försäkringar

Föreningen har sedan länge en försäkring hos Länsförsäkringar Stockholm vilken täcker t ex brand, brott eller på annat sätt genom olycksfall uppkomna kostnader i samband med skador på föreningens egendom. Försäkringen inkluderar även skydd mot ekonomisk brottslighet.

Genom serviceavtalet med Villaägarna har samfälligheten även en olycksfallsförsäkring som gäller för medlem som arbetar på uppdrag av samfälligheten.

### Avtal

Föreningen har ett serviceavtal med Villaägarna. Föreningens medlemmar är inte automatiskt anslutna till Villaägarna, utan det är upp till respektive fastighetsägare att själv besluta om medlemskap eller ej.

Ett avtal finns med Martin Olsson, vilket ger samtliga medlemmar rätt att handla i Martin & Servera-butikerna. Närmaste butik finns på Ranhammarsvägen 10 i Bromma. Medlemskap uppges i kassan.

### Värmesystem och värmemätning

Kostnaden för värmeförsörjningen under året blev något lägre än budget för år 2019 och även lägre än kostnaden för ett antal tidigare år:

År	Förbrukning [MWh]	Totalkostnad [SEK]
2014	2 319	2,235,739:-
2015	2 239	2,160,217:-
2016	2 379	2,255,918:-
2017	2 376	2,171,442:-
2018	2 356	2,144,311:-
2019	2 321	2,125,567:-

De minskande kostnaderna under senare år kan främst hänföras till det utbyte till mer effektiv värmeväxlare i värmecentralen, som skedde i september 2016.

Efter varje månadsslut sker fjärravläsningen av varje fastighets värmeförbrukning genom värmeansvarig i styrelsens försorg. En rimlighetsbedömning av avlästa värden görs, men styrelsen vill understryka att det är varje fastighetsägares ansvar att övervaka sin egen värmeväxlare och säkerställa att den fungerar felfritt. Under året har 5 fastighetsägare underrättats om att onormalt höga flöden har uppmätts i värmeväxlaren, sannolikt orsakat av fel i värmeväxlarens reglerventil för varmvatten. Onormalt höga flöden medför också onormalt hög värmeräkning, då även flödesmängden debiteras.

Värmesystemets effektivitet är avhängigt både effektiviteten hos medlemmarnas fastigheter och Samfällighetens värmecentral. Styrelsen uppmanar därför medlemmarna att se till att reglerutrustningen på den egna värmeväxlaren fungerar korrekt och är rätt inställd då felfunktion i medlemsfastigheterna i nuläget är den största källan till för hög returvattentemperatur som kan avhjälpas till låg kostnad. Den återstående källan är husens konstruktion med bristfällig isolering och värmeförluster hos de som inte redan bytt till treglasfönster.

Fastighetens effektivitet kan beräknas utifrån det så kallade Q/W-värdet. Q/W-värdet, utgör kvoten mellan flöde och energiförbrukning. Värdet skall vara så lågt som möjligt och helst under 40. De fastigheter som har ett värde som överstiger 100 bör kontakta en VVS-firma för översyn av fastighetens värmeväxlare.

En sammanställning av värmeförbrukning och kostnader under 2019 för samtliga fastigheter finns upplagd på Samfällighetens hemsida [www.vastrarudboda.se](http://www.vastrarudboda.se) under fliken Arkiv. Där anges också fastighetens Q/W-värde. På hemsidan finns även grafik som med stapeldiagram visar olika fastigheters värmeförbrukning och flöde samt Q/W-värde de senaste fyra åren.

2019 var skillnaden mellan Stockholm Exergis uppmätta värde för värmeförbrukningen och den sammanlagda uppmätta förbrukningen av Samfällighetens medlemmar ("kulvertförlusten") 23,2%. Ett historiskt sett normalt värde.

För 2020 har Stockholm Exergi annonserat en prishöjning på 2,25%.

### **Grannsamverkan mot brott**

Det pågår ett kontinuerligt arbete när det gäller brottsförebyggande verksamhet inom samfälligheten. I styrelsen finns en ansvarig för grannsamverkansfrågor. Vidare finns det en kontakt med samordnaren för Lidingö Stads brottsförebyggande råd när det gäller brottsförebyggande frågor. Grannsamverkan tas även upp som en separat punkt vid varje styrelsemöte. Ämnet har med andra ord varit under ständig bevakning för samfällighetens räkning.

Styrelsen har under hösten 2019 beslutat att rekommendera medlemmarna användning av appen "Coyards" samt att en grupp för föreningens område skulle bildas. Runt årsskiftet fick styrelsen veta att appen uppgraderas och styrelsen har därför valt att vänta med att lansera rekommendation och egen grupp.

Med hjälp av appen lämnar Lidingö kommunpolis information om inträffade brott och händelser samt tips för att undvika brott.

**Föreningens hemsida**

Adressen till hemsidan är [www.vastrarudboda.se](http://www.vastrarudboda.se) .

Under året har 2,105 besök gjorts på hemsidan

Ny information har lagts till, t ex:

- Värmeförbrukningen 2019 för samtliga fastigheter.
- Stapeldiagram som visar bl a energiförbrukning de senaste fem åren.
- En ny sida har skapats under Medlemsinformation – Polisen informerar. Här samlas information från Lidingö Stads kommunpolis om brottsutvecklingen på Lidingö och speciellt i närområdet.

**Ekonomi**

Under året har samfällighetens bank varit SEB med kontor i Lidingö Centrum. Användandet av SEB ger förenklningar både för samfällighetens firmatecknare och för Evy Leuhusen, som vi anlitar för bokföring och löpande kassörstjänster. Firmatecknarna och Evy kan alla utföra olika banktjänster via Bank på Internet och Telefonbanken utöver själva bankkontoret.

I januari öppnades sparkonto hos SBAB för att få lite ränteintäkt på underhållsfondmedel.

Föreningen har till sitt förfogande följande disponibla medel (öresavrundat):

Balanserad vinst	122 099
<u>Årets resultat</u>	<u>648 706</u>
Summa	770 805

Styrelsen föreslår följande dispositioner:

Till Underhållsfonden för Lidingö GA:10 överförs	595 256
<u>Balanseras i ny räkning för 2020</u>	<u>53 450</u>
Summa	648 706

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar (Bilaga 2)



Lidingö dag som ovan



Per Björndahl



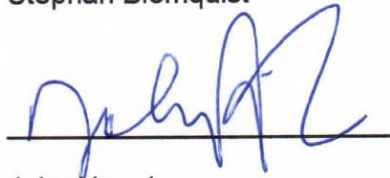
Nina Sirvell Matthews



Stephan Blomquist



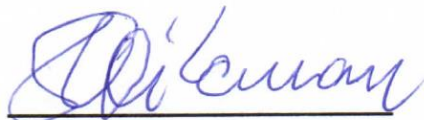
Elisabet Cassel



John Hermiz



Kristin Ljungdahl



Gunnar Wikman