# VERKSAMHETSBERÄTTELSE ÅR 2025

Styrelsen för Rudboda Västra Samfällighetsförening får härmed avge följande verksamhetsberättelse för verksamhetsåret 2025.

Verksamheter som påbörjats under 2025 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 efter årsstämman:

Ordinarie ledamöter

| | |
|---|---|
| Ordförande (ekonomi, elredovisning) | Claes Hiort |
| Fakturaunderlag | Maria Varenius |
| Hemsida | Maria Hagardt |
| Underhållsprojekt | Stephan Blomquist |
| Grannsamverkan | Johan Rahme |

Ordinarie ledamöterna Mats Nigam och Patrik Flyborg avgick under året.

Suppleanter

| | |
|---|---|
| Cecilia Möller | |
| Jonas Måhlén | Underhållsprojekt |
| Magnus Källman | Sekreterare och Värmeansvarig |

Adjungerad

Per Björndahl under del av 2025 för att färdigställa Relining projektet

Övriga förtroendevalda:

| Utsedda revisorer | Suppleanter |
|---|---|
| Marianne Thyr | Paul Harrison |
| Edward Alm Gerentz | Jon Johannesson |

Valberedning
Iliana Rune
Niclas Hårdänge

Gatuombud

| Gata | Namn | Gatunummer | Tid (år) |
|---|---|---|---|
| Kronstigen | Varenius | 12 | 1 |
| Barkstigen | Waldenström /Svanström | 6 | 1 |
| Stamstigen | Holger | 5 | 1 |
| Stubbstigen | Hårdänge | 13 | 1 |
| Bokstigen | Bäckström | 4 | 1 |
| Grankottevägen nedre | Widlund | 7 | 1 |
| Grankottevägen övre | Harrisson | 34 | 1 |
| Fågelsträcket, SV och NV | Björkefall | 23 | 1 |
| Fågelsträcket, NO | Bertholdsson | 57 | 1 |

**Ekonomiansvarig**

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

Styrelsen vill även detta år 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 8 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 mm) och undercentralen för fjärrvärme belägen i fjärrvärmekammaren. Allt definierat av Anläggningsbeslutet Lidingö GA:10.

Föreningen ansvarar även för sopkärlsskåpen 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 åldersstrecket” och i en del fall har åtgärder senarelagts, då akut behov inte föreligger.

Den stora investeringen som funnits med i underhållsplanen har under 2025 slutförts (se Rörrenoveringen nedan).

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

Inte heller detta år har underhåll har gjorts på sopkärlsskåpen (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.

Översyn av kallgaragens tak har genomförts under året, och reparationer kommer genomföras under 2026.

Under verksamhetsåret har upphandling genomförts för ett kommande byte av värmemätarna i fastigheterna. En leverantör har valts och projektet genomförs under 2026. Kostnaderna för det ryms inom underhållsfonden.

## Rörrenovering

Projektet avslutades enligt plan innan sommaren och i linje med överenskommen budget. Medlemmar har getts möjlighet att i egen regi göra relining efter behov mha Röranalys i sin egen fastighets rörstammar.

Underlag för ev. avdrag för samfällighetens förbättringar i rörsystemen som fastighetsägare kan göra vid en försäljning kan erhållas från styrelsen.

## El i garage

Styrelsen vill påminna om att elinstallationer i kallgaragen är enligt Anläggningsbeslutet Lidingö GA:10 avsett för motorvärmare och att elkostnaderna delas lika mellan alla med garage i samma länga eller för Fågelsträcket alla fastigheterna. Avsteg från principen att dela lika på elkostnad görs för laddboxar för elbil, där föreningen får förbrukningsdata och därigenom kan debitera elbilsladdande medlemmar individuellt.

**Användning av el i kallgarage som har en årlig förbrukning som väsentligt överstiger normal användning av motorvärmare skall inte förkomma.**

## Elbilsladdning

För att ladda el- eller laddhybridbilar i Samfällighetens garage fordras att man beställer och installerar en laddbox som beskrivs nedan. De vanliga el-uttaget i garaget är endast dimensionerat för motorvärmare och **får ej användas för laddning av elbilar**. Laddboxen möjliggör också fjärravläsning av elförbrukningen, vilket medför att elkostnaden inte delas av andra fastighetsägare som har garageplats i samma länga/garage.

Visst arbete har utförts på infrastukturen för laddningen, i syfte att åtgärda det som var dåligt utfört av Eways (som gick i konkurs 2024). Bla har ytteligare en router installerats i Fågelsträckets garage, och förbättringar har även utförts i varmgaraget för att öka kapacitet och stabilitet. Vita garagelängorna har säkrats upp till 25A.

Flera nya laddboxar beställdes av fastighetsägare och installerades under 2025.

Idag finns 67 laddboxar installerade, varav ca 48 används.

Information om hur beställning av laddbox går till finns på föreningens hemsida under rubriken ”Medlemsinformation/Elbilar-laddning”

## Grönområdesskötsel

En rönn på samfällighetens ytor har dött och fälldes under året.

Oxlarna vid Fågelträcket har har undersökts av arborist under året. Åtminstone ett av träden kan vara dött. Vi kommer under den gröna perioden av året se om det stämmer. Då kommer även träden att beskäras på begäran av de boende, då grenar faller ner vid blåst

## Gatuombud

Årsstämman har utsett gatuombud, se ovan. Gatuombudens uppgifter framgår av hemsidan 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 låg i linje med föregående år..

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.

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.

## Grannsamverkan mot brott

Arbetet när det gäller brottsförebyggande verksamhet inom samfälligheten har fortsatt. 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 även detta år varit under ständig bevakning för samfällighetens räkning.

## Föreningens hemsida

Föreningens hemsida: http://www.vastrarudboda.se har under 2025 haft runt 5500 besökare vilket är ungefär samma som under 2024.

Ca 24 nyheter publicerades på webbplatsen under förra året.

## Ekonomi

Även detta år har samfällighetens bank varit SEB men vi har under året flyttats till kontoret på Östermalmstorg.

Firmatecknarna och Evy kan alla utföra olika banktjänster via Bank på Internet och Telefonbanken utöver själva bankkontoret.

De pengar som lånats upp för de 52 medlemmarnas andel av rörenoveringen har under året placerats på räntebärande konton hos SEB vilket kommit de medlemmarna tillgodo genom minskade ränteinbetalningar.

Styrelsen föreslår inför stämman att medlen disponeras som följer (öresavrundat):

| | |
|---|---|
| Balanserad vinst | 305 012 |
| Årets resultat | 2 130 919 |
| Summa | 2 435 931 |

Styrelsen föreslår följande dispositioner:

| | |
|---|---|
| Till Underhållsfonden för Lidingö GA:10 överförs: | 2 133 823 |
| Balanseras i ny räkning: | 302 108 |
| Summa | 2 435 931 |

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

Underskrifter

| | |
|---|---|
| Claes Hiort, Ordförande | Maria Hagardt, Ledamot |
| Johan Rahme, Ledamot | Maria Varenius, Ledamot |
| Stephan Blomqvist, Ledamot | |