

VERKSAMHETSBERÄTTELSE ÅR 2018

Styrelsen för Rudboda Västra Samfällighetsförening får härmed avge följande verksamhetsberättelse för verksamhetsåret 2018.

Verksamheter som påbörjats under 2018 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 |
| Klubbmästare | - |
| Underhållsprojekt | Leif Thorin |
| Underhållsprojekt | Stephan Blomquist |
| Ansvarig underhållsplan | Per Björndahl |

Suppleanter

| | |
|-------------------|-----------------|
| Grannsamverkan | Elisabet Cassel |
| Underhållsprojekt | Patrik Svensson |

Övriga förtroendevalda:

Utsedda revisorer

Marianne Thyr
Jon Johannesson

Suppleanter

Renate Schultz
Paul Harison

Valberedning

Agneta Herlitz
Magnus Rune

Konsult – ”Hustomte”

Magnus Källman

Gatuombud

| | | |
|-------------------------|---------------|-------------------|
| Kronstigen | Varenius | Kronstigen 12 |
| Barkstigen | Asplund | Barkstigen 12 |
| Stamstigen | Haak/Stigsson | Stamstigen 12 |
| Stubbstigen | Patriksson | Stubbstigen 12 |
| Bokstigen | Koskela | Bokstigen 14 |
| Grankottevägen, nedre | Christner | Grankottevägen 15 |
| Grankotten | Jägre | Grankottevägen 41 |
| Tallkotten | Hampus | Grankottevägen 22 |
| Fågelsträcket, sydväst | Lindahl | Fågelsträcket 16 |
| Fågelsträcket, nordväst | Björkefall | Fågelsträcket 23 |
| Fågelsträcket, nordost | Dietman | Fågelsträcket 69 |

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 fyra fastigheter fått välkomstbrev till Rudboda och samfälligheten.

Styrelsens arbete

Styrelsen har under året haft 6 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 längan vid Kronstigen, jämna nummer vid Stamstigen och Fågelsträcket NO. Resultaten visar att inget behöver göras akut men inom de närmaste åren måste åtgärder vidtas för att undvika totalhaverier. Flest varningar gällde Kronstigen därefter Fågelsträcket NO.
- För att försöka eliminera missljud från fjärrvärmekulvert till annan länga i en fastighet, har vibrationsdämpande upphängning installerats samt en vibrationsdämpare i fjärrvärmecentralen.

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 2018 laddades 6 elbilar vid Samfällighetens garage. (Antalet har sedan 1 februari minskat till 5 elbilar).

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 oskäligen 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 är 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.

Hur styrelsen tänkt hantera frågan framöver?

Styrelsen föreslår, som framgår av separat stämmohandling, att årsstämman ska ge styrelsen i uppdrag att utreda och upphandla förberedande installationer för laddboxar.

Styrelsen kommer dessutom att hantera ärendet som följer:

- Styrelsens fortsatta hantering av frågan innebär att försöka se vart bilbranschen, lagstiftning samt olika subventioner mm är på väg.
- Styrelsen har redan 2017 gjort mindre undersökningar om möjligheter till höjning av huvudsäkringarna baserat på nuvarande kablar till t ex de vita kallgaragen. Det verkar vara möjligt, men däremot är det fortfarande oklart om kablarna i garagen skulle tåla höjningen.
- Styrelsen föreslår att ändringar i elinstallationerna i garagen görs stegvis pga bl a:
 - Osäkerheten om hur bilparken utvecklas.
 - Höjda huvudsäkringar innebär höjda fasta avgifter.
 - Ändrade elinstallationer kan innebära investeringskostnader på flera miljoner för föreningen, dvs flera tiotusen kronor per fastighet.
 - Osäkerhet finns också i de kostnader Ellevio eventuellt kan komma att fakturera för uppgradering av matningsnätet till något eller några garage, om det skulle visa sig nödvändigt.

Styrelsen har inlett undersökningar rörande möjligheter för elbilsaddning i varmgaraget och har som del i arbetet med framtida hantering av elbilar gått ut med en enkät till de 30 hus som har parkering i detta garage. Med 80 % svarsfrekvens angav t ex 63 % av de svarande att de var intresserade av att kunna ladda elbil i garaget. 8 % skulle vilja skaffa och ladda elbil idag, ytterligare 29 % före 2021 samt 8 % före 2025, dvs 45 % från idag fram till 2025. 33 % angav att de inte visste när. 21 % avsåg inte att skaffa elbil.

Styrelsen ser det som viktigt att finna en lösning som både gör det möjligt att ladda elbilar i varmgaraget samt då värmecentralen förses med el via samma huvudsäkringar som garaget, att elinstallationen utreds (och troligen modifieras) så att värmecentralen inte riskerar att drabbas av avbrott i strömförsörjningen vid en eventuell för hög sammanlagd belastning pga laddning av elbilar.

Grönområdesskötsel

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

Styrelsen har under året noterat att en stor rönn vid Stamstigen 2 med stor sannolikhet har dött och i så fall måste fällas 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 under fliken "Om Föreningen".

Com Hem-avtalen

Årsstämman 2017 beslöt att ansökan om ändring av GA 10 skall göras och efter att den ansökan skickats in har fortsatta förhandlingar med Com Hem skett. Ett gruppavtal har tecknats med Com Hem för bredband som trädde i kraft andra kvartalet. Vid ingången till 2019 är 93 medlemmar anslutna till gruppavtalet.

Under 2018 påbörjade Lantmäteriet behandlingen av ansökan. Handläggaren kontaktade ordföranden och påpekade att den ändring av kabel-TV-nätet att även gälla bredband och med valfri anslutning var "att se som teknisk utveckling" och därför ansågs inte ändring av GA:10 nödvändig och rekommendationen från Lantmäteriet var att återta ansökan. Frågan togs upp på styrelsemöte och det beslöts att återta ansökan.

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.

Föreningen har också tillsynsavtal och jouravtal med Stockholm Exergi AB, som ger regelbunden tillsyn av fjärrvärmecentralen samt felavhjälpning vid akuta felsituationer.

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 2018 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:- |

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 3 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 2018 för samtliga fastigheter finns upplagd på Samfällighetens hemsida 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.

2018 var skillnaden mellan Stockholm Exergis uppmätta värde för värmeförbrukningen och den sammanlagda uppmätta förbrukningen av Samfällighetens medlemmar ("kulvertförlusten") 22.4 %. Ett historiskt sett normalt värde.

2018 ändrade Stockholm Exergi sin faktureringsmodell för fjärrvärme. I korthet innebar förändringen att den fasta kostnaden ökade något och den rörliga minskade, samtidigt som beräkningen av avgift/bonus för returtemperaturen förändrades.

För 2019 har Stockholm Exergi annonserat en prishöjning på ca 2%.

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.

Föreningens hemsida

Adressen till hemsidan är www.vastrarudboda.se .

Under året har 2353 besök gjorts på hemsidan

Ny information har lagts till, t ex:

- Värmeförbrukningen 2018 för samtliga fastigheter.
- Stapeldiagram som visar bl a energiförbrukning de senaste fem åren.

Ekonomi

Under året har samfällighetens bank varit SEB med kontor i Lidingö Centrum. Användandet av SEB ger förenklingar 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.

Datum
2019-03-26

Bilaga 1

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

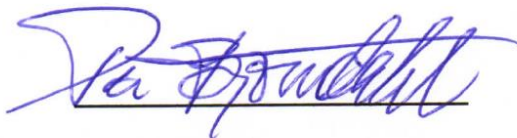
| | |
|-----------------------|----------------|
| Balanserad vinst | 109 199 |
| <u>Årets resultat</u> | <u>359 085</u> |
| Summa | 468 284 |

Styrelsen föreslår följande dispositioner:

| | |
|--|---------------|
| Till Underhållsfonden för Lidingö GA:10 överförs | 346 185 |
| <u>Balanseras i ny räkning för 2019</u> | <u>12 900</u> |
| Summa | 359 085 |

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


Lidingö dag som ovan



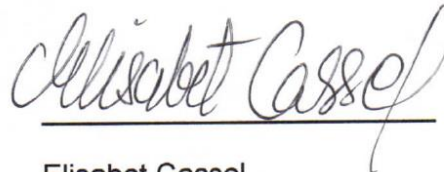
Per Björndahl



Nina Sirvell Matthews



Stephan Blomquist



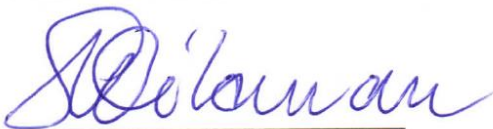
Elisabet Cassel



Patrik Svensson



Leif Thorin



Gunnar Wikman