

VERKSAMHETSBERÄTTELSE ÅR 2020

Styrelsen för Rudboda Västra Samfällighetsförening får härmed avge följande verksamhetsberättelse för verksamhetsåret 2020.

Verksamheter som påbörjats under 2020 men fortsatt eller avslutats i början av innevarande år omfattas också av berättelsen.

Covid-19-pandemin gjorde sitt intåg i mars i Sverige. Den 27 mars ledde det till att regeringen beslutade att offentliga sammankomster med mer än 50 deltagare inte var tillåtna. Detta regeringsbeslut, kombinerat med den rekommendation som fanns redan tidigare att de över 70 år skall hålla sig hemma i isolation, ledde till beslutet att ställa in årsstämman den 21 april. Veckan efter följde Folkhälsomyndigheten upp regeringsbeslutet med att med hänvisning till smittskyddslagen starkt avråda från privata fester (t ex bröllop, studentfester, begravningar mm) och föreningsstämmor med större antal deltagare. Det påpekades vid den tiden att smittskyddslagen kunde göra det straffbart att arrangera t ex föreningsstämmor om det ledde till smittspridning. Exakt vad konsekvenserna skulle ha varit ur straffsynpunkt om stämman hållits i april ansåg styrelsen att det var överflödigt att utreda eftersom styrelsen var övertygad om att smittskyddslagen och Folkhälsomyndighetens rekommendationer har högre juridisk vikt än samfällighetsföreningens stadgar (som föreskriver att årsstämman skall hållas i april) i ett så exceptionellt läge som rådde då.

Årsstämman hölls som poströstningsårsstämma där sista datum för röstning var lördagen 17 oktober.

Styrelse, förtroendevalda samt konsulter

Samfällighetens styrelse, förtroendevalda samt konsulter har haft följande sammansättning efter poströstningsårsstämman:

Ordinarie ledamöter

Ordförande	Per Björndahl
Sekreterare	Åsa Holvid
Värmeansvarig och hemsida	Gunnar Wikman
Underhållsprojekt	John Hermiz
Underhållsprojekt	Mikael Cyon
Underhållsprojekt	Stephan Blomquist
Ledamot	Anneli Lundgren
Ansvarig underhållsplan	Per Björndahl

Datum
2021-03-31

Bilaga 1

Suppleanter

Grannsamverkan

Elisabet Cassel
Annika Lundgren Cronsioe*)
Nina Sirvell Matthews

*) Avgick i mars 2021 pga ökade arbetsuppgifter.

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	Lundewall	Barkstigen 14
Stamstigen	Lausson	Stamstigen 16
Stubbstigen	Patriksson	Stubbstigen 12
Bokstigen	Koskela	Bokstigen 14
Grankottevägen, nedre	Andrén	Grankottevägen 3
Grankotten	Werner	Grankottevägen 21
Tallkotten	Reich/Svensson	Grankottevägen 28
Fågelsträcket, SV & NV	Fitzgerald	Fågelsträcket 25
Fågelsträcket, NO	Grees	Fågelsträcket 71

Ekonomiansvarig

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

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 nio fastigheter fått välkomstbrev till Rudboda och samfälligheten.

Styrelsens arbete

Styrelsen har under året haft 7 protokollförda sammanträden.

Av dessa möten hölls 2 som fysiska möten före Covid-19 och rekommendationerna om att hålla avstånd mm. Därefter har 2 hållits som eMail-möten, 1 som Skype-möte och 2 som fysiska möten – 1 utomhus och 1 i varmgaraget där det gick att hålla avstånd större än 2 m mellan deltagarna. Mötet i varmgaraget som även var årets sista var även konstituerande möte för den nyvalda styrelsen.

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 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 båda längorna vid Barkstigen och den med udda nummer vid Stamstigen. Resultaten visar att avloppsrör under Barkstigen 15 behövde bytas samt del av dagvattenrör vid Barkstigen 3 och dagvattenstamledningen vid Stamstigen 3 tom 7. Dessa byten har gjorts under året.
- Spolning och videodokumentering av avloppsstammar under båda längorna vid Stubbstigen och Bokstigen. Resultaten visar att ingen åtgärd behöver vidtagas de närmaste åren.

Underhållsåtgärderna i 2020 var mer omfattande än tidigare år har därför överskridit budget med 146 117:-.

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.

Elbilsladdning

Under året har ett ramavtal träffats med Enviroways AB (Eways) för leverans av utrustning för elbilsladdning i föreningens garage. Ramavtalet tecknades 2020-05-08 och är 3-årigt med möjlighet till årlig förlängning. Priser i avtalet är fasta i 3 år och garanti för produkterna gäller i 5 år.

I den första fasen som har administrerats av Samfällighetens styrelse har 42 laddboxar beställts av medlemmar. Förutom laddboxar omfattar beställningen lastbalanseringsutrustning som ska skydda elinstallationerna i garagen då de är dimensionerade på 1960-talet (då elbilar var ett kuriosum från tidigt 1900-tal) och därför inte är dimensionerade för laddning av elbilar.

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 ha valt en lösning som inte kräver omfattande uppgradering av fastighets- 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. Under året har styrelsen även fått fram att ett antal samfällighetsföreningar i Stockholmstrakten valt den modellen.

Några kostnader som uppstått och är relaterade till fastighetsnäten har styrelsen ansett vara 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 installerats eftersom åldrad isolering utgör en brandrisk.

Under första halvåret 2021 kommer en uppgraderad lastbalanseringsutrustning att installeras efter att det från pilotinstallation som gjordes under sommaren visat att den första varianten inte uppfyllde de krav föreningen ställt.

Installationen av de 42 laddboxarna färdigställdes i januari 2021 och medlemmar har allt eftersom fakturerats för detta. På grund av vissa problem med laststyrningen av Schuko-uttag i laddboxar installerade i kallgaragen har kompletterande arbeten gjorts under februari och mars i 2021.

För de 23 laddboxar som installerats tom 20 december har fakturor med förfallodag 30 december utfärdats.

Sammanlagt har föreningen i slutet av 2020 fakturerat medlemmar 150,825:- och resterande 162,975:- har fakturerats under perioden januari tom mars 2021.

Föreningen har sökt bidrag för laddboxinstallationen från Naturvårdsverket som kommer att utbetalas efter att alla installationer avslutats och föreningen redovisat alla fakturor till Naturvårdsverket. Naturvårdsverket har beslutat om ett bidrag på maximalt 422,252:- i november 2020 och exakt belopp kommer att beslutas baserat på insända fakturor.

Ytterligare medlemmar kan beställa laddboxar under ramavtalet med Eways. ***Man skall vara medveten om att endast laddboxar som kan styras av Eways lastbalanseringsutrustning får beställas för installation i föreningens garage.***

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

Grönorådesskötsel

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 redan 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".

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 2020 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:-
2020	2 128	2,007,160:-

De minskande kostnaderna under senare år kan främst hänföras till det utbyte till mer effektiv värmeväxlare i värmecentralen, som skedde i september 2016 samt för 2020 även hänföras till det faktum att vädret var rekordvarmt.

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 2 fastighetsägare som tidigare underrättats om att onormalt höga flöden har uppmätts i värmeväxlaren, låtit byta sina respektive värmeväxlare. Efter det har normala flödesnivåer uppmätts.

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 2020 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.

2020 var skillnaden mellan Stockholm Exergis uppmätta värde för värmeförbrukningen och den sammanlagda uppmätta förbrukningen av Samfällighetens medlemmar ("kulvertförlusten") 24,8%. Ett historiskt sett normalt värde.

Gransamverkan mot brott

Det pågår ett kontinuerligt arbete när det gäller brottsförebyggande verksamhet inom samfälligheten. I styrelsen finns en ansvarig för gransamverkansfrågor. Vidare finns det en kontakt med samordnaren för Lidingö Stads brottsförebyggande råd när det gäller brottsförebyggande frågor. Gransamverkan 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 2,425 besök gjorts på hemsidan

Ny information har lagts till, t ex:

- Värmeförbrukningen 2020 för samtliga fastigheter.
- Stapeldiagram som visar bl a energiförbrukning de senaste fem åren.
- Under fliken "*Medlemsinformation/Polisen informerar*" har information samlats från Lidingö kommunpolis som regelbundet delger oss uppgifter om brottsförebyggande åtgärder och brott begångna i närområdet.

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.

Samfällighetsföreningen är sedan 2019 även SBAB-kund och har där ett sparkonto för att få lite ränteintäkt på underhållsfondmedel.

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

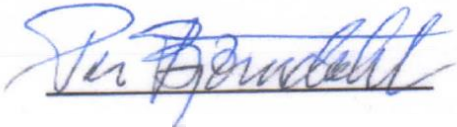
Balanserad vinst	175 550
<u>Årets resultat</u>	<u>- 78 626</u>
Summa	96 924

Styrelsen föreslår följande dispositioner:

Till Underhållsfonden för Lidingö GA:10 överförs:	
- Årets underskott i underhållsfonden	- 146 117
- Från årets resultat	67 491
<u>Balanseras i ny räkning:</u>	<u>0</u>
Summa	- 78 626

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

Lidingö dag som ovan



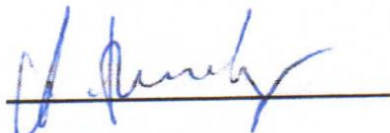
Per Björndahl



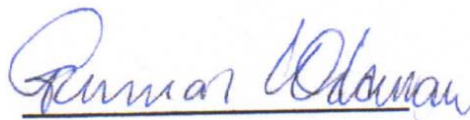
Stephan Blomquist



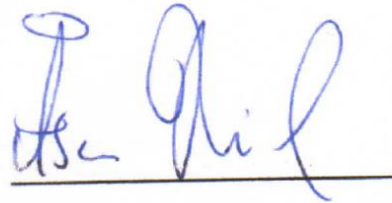
Mikael Cyon



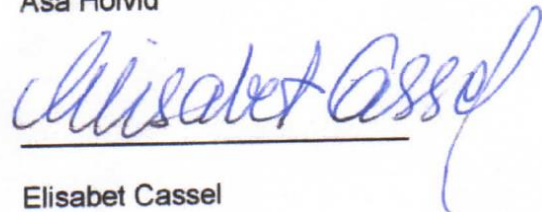
Annelie Lundgren



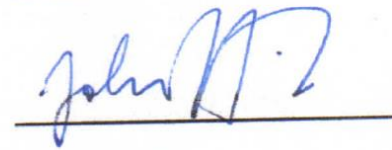
Gunnar Wikman



Åsa Holvid



Elisabet Cassel



John Hermiz



Nina Sirvell Matthews