

VERKSAMHETSBERÄTTELSE ÅR 2021

Styrelsen för Rudboda Västra Samfällighetsförening får härmed avge följande verksamhetsberättelse för verksamhetsåret 2021.

Verksamheter som påbörjats under 2021 men fortsatt eller avslutats i början av innevarande år omfattas också av berättelsen.

Covid-19-pandemin gjorde sitt intåg i mars 2020 i Sverige och eftersom den pågått även hela 2021, så har det påverkat verksamheten. T ex har samtliga styrelsemöten hållits som Zoom-möten.

I och med att restriktioner för att hålla sammankomster gällde under våren samt att Lidingö stad blockerat alla lokaler för uthyrning, så hölls även 2021 års årsstämma som poströstningsårsstämma där sista datum för röstning var fredagen 30 april.

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	Mikael Cyon
Underhållsprojekt	Stephan Blomquist
Ledamot	Anneli Lundgren
Ansvarig underhållsplan	Per Björndahl

Suppleanter

Grannsamverkan	Elisabet Cassel
	Nina Sirvell Matthews

Övriga förtroendevalda:

<u>Utsedda revisorer</u>	<u>Suppleanter</u>
Marianne Thyr	Renate Schultz
Jon Johannesson	Paul Harison

Valberedning

Ebba Gantelius
Magnus Rune
John Hermiz

Konsult – "Hustomte"

Magnus Källman

Gatuombud

Kronstigen	Gustavsson	Kronstigen 16
Barkstigen	Lundvik/Martidou	Barkstigen 15
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 sex fastigheter fått välkomstbrev till Rudboda och samfälligheten.

Styrelsens arbete

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden. Samtliga som Zoom-möten.

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.

Inga större åtgärder har vidtagits under året, men upphandling av konsult för att på professionellt sätt kunna specificera åtgärder för renovering av föreningens ledningar för spillvatten och dagvatten, dvs om det blir byte eller re-lining av ledningarna beroende på hur de utförts i olika längor.

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.

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 fakturera elbilsladdande medlemmar.

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.

Under 2020 tecknades ett ramavtal 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.

Under 2021 har en uppgraderad lastbalanseringsutrustning installerats efter att det från pilotinstallation, som gjordes redan under sommaren 2020, visat sig 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 och ytterligare arbeten kan komma att göras 2022.

Föreningen sökte redan 2020 bidrag för laddboxinstallationen från Naturvårdsverket. Efter att fakturor som betalats 2020 och 2021 skickats in till Naturvårdsverket i oktober utbetalades bidraget, vilket är 50 % av fakturabeloppen för laddboxarna. De övriga 50 % har betalats av medlemmar som beställt laddboxar.

Från och med 2021 har reglerna för subvention av installation av laddbox ändrats så att det är beställande medlem som får subvention genom ett skatteavdrag liknande ROT- och RUT-avdrag för installation av "Grön teknik". (För mer information gå in på Skatteverkets Internet-sidor och sök på grön teknik). Under 2021 har 6 laddboxar beställts enligt de nya reglerna varav 5 installerats.

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"

Grönområdesskötsel

Inga arbeten har gjorts initierat av styrelsen. Det som gjorts har i vanlig ordning initierats av gatuombuden.

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.

I och med att det nuvarande Gruppavtalet för Bredband (som 97 medlemsfastigheter är anslutna till) sades upp 2020 pga att många valt att ansluta fastigheten till fiber enligt erbjudande från företaget *ip only*. Detta avtal löper ut 2022-03-31.

Styrelsen genomförde en enkät i början av året där 30 medlemmar svarade att de var intresserad av nytt Gruppavtal. Därför har en process för att få ett sådant avtal på plats påbörjats i slutet av 2021 och blankett för bindande anmälan skickats i januari 2022.

Värmesystem och värmemätning

Kostnaden för värmeförsörjningen under året blev nära 100,000:- högre än budget för år 2021 och även högre 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:-
2021	2 407	2,273,295:-

De minskande kostnaderna under tidigare år kan främst hänföras till det utbyte till mer effektiv värmeväxlare i värmecentralen, som skedde i september 2016. De högre kostnaderna för 2021 kan hänföras till det faktum att vädret var kallare än tidigare år under januari, februari, november och december medan övriga månader var mer jämförbara med tidigare 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.

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 2021 för samtliga fastigheter finns upplagd på Samfällighetens hemsida www.vastrarudboda.se under fliken Arkiv. Där anges också fastighetens Q/W-värde.

2021 var skillnaden mellan Stockholm Exergis uppmätta värde för värmeförbrukningen och den sammanlagda uppmätta förbrukningen av Samfällighetens medlemmar ("kulvertförlusten") 20,5%. Ett historiskt sett normalt värde.

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 2,449 besök gjorts på hemsidan.

Ny information har lagts till, t ex:

- Värmeförbrukningen 2021 för samtliga fastigheter.
- 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 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.

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>751 767</u>
Summa	927 317

Styrelsen föreslår följande dispositioner:

Till Underhållsfonden för Lidingö GA:10 överförs:	750 000
<u>Balanseras i ny räkning:</u>	<u>1 767</u>
Summa	751 767

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


Lidingö dag som ovan



Per Björndahl



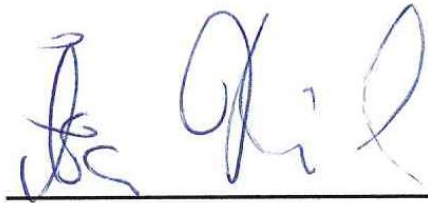
Stephan Blomquist




Mikael Cyon



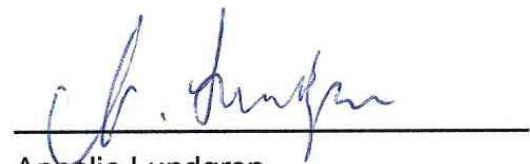
Nina Sirévell Matthews



Åsa Holvid



Elisabet Cassel



Annelie Lundgren



Gunnar Wikman