

## VERKSAMHETSBERÄTTELSE ÅR 2022

Styrelsen för Rudboda Västra Samfällighetsförening får härmed avge följande verksamhetsberättelse för verksamhetsåret 2022.

Verksamheter som påbörjats under 2022 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 2022, så har det påverkat verksamheten. T ex har samtliga styrelsemöten första halvåret hållits som Zoom-möten.

I och med att restriktioner för att hålla sammankomster lättats under våren samt att Lidingö stad återigen möjliggjort uthyrning av lokaler, så kunde årsstämman 2022 hållas som fysiskt möte i Rudboda skolas matbepisning tisdagen 26 april 2022.

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

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

#### Ordinarie ledamöter

Ordförande	Per Björndahl
Sekreterare	Carolina Cassel Andrén
Värmeansvarig	Magnus Källman
Fakturaunderlag	Maria Varienius
Hemsida	Maria Hagardt
Underhållsprojekt	Mikael Cyon
Underhållsprojekt	Stephan Blomquist
Ansvarig underhållsplan	Per Björndahl

#### Suppleanter

Grannsamverkan	Elisabet Cassel
----------------	-----------------

#### Adjungerad till styrelsen

Tidigare värmeansvarig	Gunnar Wikman
------------------------	---------------

för att få en god överlämning till den nya styrelsen.

Övriga förtroendevalda:

Utsedda revisorer

Marianne Thyr  
Jon Johannesson

Suppleanter

Paul Harison  
Lena Brundin

Valberedning

John Hermiz  
Nina Sirvell Matthews

Konsult – ”Hustomte”

Magnus Källman

Gatuombud

Kronstigen	Gustavsson	Kronstigen 16
Barkstigen	Gantelius	Barkstigen 16
Stamstigen	Grannaas/Edholm	Stamstigen 15
Stubbstigen	Holvid	Stubbstigen 10
Bokstigen	Juréen	Bokstigen 16
Grankottevägen, nedre	Axelsson	Grankottevägen 2
Grankottevägen övre	Granberg	Grankottevägen 30
Fågelsträcket, SV & NV	Sundberg/Fernandez	Fågelsträcket 27
Fågelsträcket, NO	Blomqvist	Fågelsträcket 75

**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. Hälften 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.

### **Rörrenovering**

Under året har styrelsen anlitat konsulter från Bengt Dahlgren AB för att ta fram upphandlingsspecifikation för rörrenovering av spill- och dagvattenstamledningar under och vid medlemsfastigheterna. Detta ledde till att upphandlingsspecifikationen sändes ut till 6 företag strax före jul 2022. Av dessa har 3 företag lämnat offerter. När detta skrivs har offertutvärderingen ännu inte slutförts.

Då detta arbete som är tänkt att ske i 3 etapper 2023, 2024 och 2025 och som kommer att kosta väsentligt mer än vad föreningen har fonderat i underhållsfonden, så beslöts att en extrastämma krävdes för sådant beslut. Den hölls 2023-02-16 och protokoll från den finns på hemsidan [www.vastrarudboda.se](http://www.vastrarudboda.se) under fliken "Arkiv" med rullgardinsmenyn och dess rubrik "Stämmoprotokoll".

### 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.

På grund av vissa problem med laststyrningen av Schuko-uttag i laddboxar installerade i kallgaragen har kompletterande arbeten gjorts under året.

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 2022 har 2 laddboxar beställts enligt de nya reglerna och 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"

### Grönorådesskötsel

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](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.

Gruppavtalet för Bredband (som 97 medlemsfastigheter var anslutna till) sades upp 2020 pga att många valt att ansluta fastigheten till fiber enligt erbjudande från företaget *ip only*. Detta avtal löpte ut 2022-03-31. Ett nytt avtal träffades (till vilket 25 medlemsfastigheter är anslutna) och det trädde i kraft 2022-04-01.

### Värmesystem och värmemätning

Kostnaden för värmeförsörjningen under året blev 235,364:- lägre än budget för år 2022 och även om det blev en högre än kostnad än 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:-
2022	2384	2,275,610:-

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 2022 kan hänföras till taxeändringar eftersom årsförbrukningen var nära den för 2021.

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.

Tidigare år har en sammanställning av värmeförbrukning och kostnader under året innan för samtliga fastigheter lagts upp på Samfällighetens hemsida [www.vastrarudboda.se](http://www.vastrarudboda.se) under fliken Arkiv. Styrelsen utreder om det är förenligt med GDPR-regler att lägga upp denna information. Därför finns inte 2022 års information på hemsidan.

2022 var skillnaden mellan Stockholm Exergis uppmätta värde för värmeförbrukningen och den sammanlagda uppmätta förbrukningen av Samfällighetens medlemmar ("kulvertförlusten") 21.8 %. 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**

Föreningens hemsida: <http://www.vastrarudboda.se> har under 2022 haft 2634 besökare.

En ny sida för stamreoveringen har lagts till under menyfliken Medlemsinformation. På stamreoveringssidan (<http://www.vastrarudboda.se/17/116/stamreovering/>) finns alla relevanta dokument, mer information som rör projektet och sidan kommer att uppdateras kontinuerligt.

Närmare 20 nyheter publicerades på webbplatsen under förra året. De flesta handlade information angående värme samt elavtal, stamreovering och aktuell information om saker som händer i området. En rejäl ökning av besökare skedde mot slutet av året. Detta berodde troligtvis på att fler medlemmar var intresserade av att få veta mer om den kommande stamreoveringen.

För att öka kännedomen om RVS webbplats har information om föreningen också publicerats i Facebookgruppen "Vi som bor i Rudboda" samt information och länkar till webbsidan har inkluderats i medlemsutskick från föreningen.

### **Momsplikt från 2023**

Skatteverket har beslutat att samfällighetsföreningar skall debitera 25 % moms på det som föreningen fakturerar medlemmarna. Mer information om detta finns på hemsidan sedan 2023-04-04

### **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	177 317
Årets resultat	413 754
Summa	591 071

Styrelsen föreslår följande dispositioner:

Till Underhållsfonden för Lidingö GA:10 överförs:	413 000
Balanseras i ny räkning:	179 071
Summa	591 071

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

Lidingö dag som ovan

OBS Underskrivet pappersoriginal arkiveras av styrelsen

\_\_\_\_\_  
Per Björndahl

\_\_\_\_\_  
Carolina Cassel Andrén

\_\_\_\_\_  
Stephan Blomqvist

\_\_\_\_\_  
Elisabet Cassel

\_\_\_\_\_  
Mikael Cyon

\_\_\_\_\_  
Magnus Källman

\_\_\_\_\_  
Maria Hagardt

\_\_\_\_\_  
Maria Varienius