

VERKSAMHETSBERÄTTELSE ÅR 2023

Styrelsen för Rudboda Västra Samfällighetsförening får härmed avge följande verksamhetsberättelse för verksamhetsåret 2023.

Verksamheter som påbörjats under 2023 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	Per Björndahl
Sekreterare och Värmeansvarig	Magnus Källman
Fakturaunderlag	Maria Varenius
Hemsida	Maria Hagardt
Underhållsprojekt	Mikael Cyon
Underhållsprojekt	Stephan Blomquist
Ledamot	Stian Svendal

Suppleanter

Grannsamverkan	Ann-Charlotte Lundholm
----------------	------------------------

Övriga förtroendevalda:

Utsedda revisorer

Marianne Thyr
Jon Johannesson

Suppleanter

Paul Harison
Lena Brundin

Valberedning

John Hermiz
Nina Sirvell Matthews

Gatuombud

Kronstigen	Nigam	Kronstigen 6
Barkstigen	Hagardt	Barkstigen 3
Stamstigen	Edholm	Stamstigen 15
Stubbstigen	Holmström/Månsson	Stubbstigen 11
Bokstigen	Thunberg	Bokstigen 18
Grankottévägen, nedre	Andrén	Grankottévägen 3
Grankottévägen övre	Bjurström/Rustan	Grankottévägen 31
Fågelsträcket, SV & NV	Lundgren	Fågelsträcket 28
Fågelsträcket, NO	Gustrin	Fågelsträcket 49

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 sex fastigheter fått välkomstbrev till Rudboda och samfälligheten.

Styrelsens arbete

Styrelsen har under året haft 9 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 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.

En större åtgärd som har påbörjats under året – 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 sopkärllskåpen (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 kontrakt skrevs med Svensk Röranalys AB.

Arbete som är tänkt att ske i 3 etapper 2023, 2024 och 2025, men de två sista etapperna kommer i praktiken att slås ihop till en. Viss försening har uppstått pga hög sjuk- och vård ab barn-frånvaro i januari och februari 2024.

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.

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"

Grönomsrådesskötsel

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.

Värmesystem och värmemätning

Kostnaden för värmeförsörjningen under året blev 87,917:- högre än budget för år 2023 och det blev även en högre än kostnaden 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	2 384	2,275,610:-
2023	2 535	2,588,948:-

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.

Tidigare år har en sammanställning av värmeförbrukning och kostnader under året innan för samtliga fastigheter lagts upp på Samfällighetens hemsida www.vastrarudboda.se under fliken Arkiv. Styrelsen har utrett och kommit fram till att det inte är förenligt med GDPR-regler att lägga upp denna information. Därför finns inte 2022 och senare års information på hemsidan.

2023 var skillnaden mellan Stockholm Exergis uppmätta värde för värmeförbrukningen och den sammanlagda uppmätta förbrukningen av Samfällighetens medlemmar ("kulvertförlusten") 25.3 %. Ett historiskt sett normalt värde.

Granssamverkan mot brott

Det pågår ett kontinuerligt arbete när det gäller brottsförebyggande verksamhet inom samfälligheten. I styrelsen finns en ansvarig för granssamverkansfrågor. Vidare finns det en kontakt med samordnaren för Lidingö Stads brottsförebyggande råd när det gäller brottsförebyggande frågor. Granssamverkan 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 2023 haft 3968 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. Därför gjordes moms-registrering och moms-debitering påbörjades under året.

Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2024-02-20 beslutat att det var fel av Skatteverket att kräva att samfällighetsföreningar skall debitera moms. Därför upphör detta. Det är värt att notera att i och med att moms-debiteringsskyldigheten upphör, så upphör även möjligheten att dra av moms på leverantörsfakturor till RVS.

I detta sammanhang är det värt att påpeka att i kronor räknat så innebär det ingen förändring för t ex el i garage och värme. Det är därför endast medlemsavgift och avgift till Underhållsfonden, som var moms-belagda 2023, som påverkas av domslutet i praktiken.

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	178 071
<u>Årets resultat</u>	<u>1 062 877</u>
Summa	1 240 948

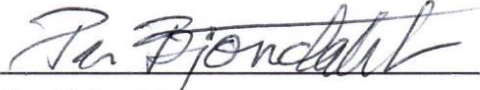
Styrelsen föreslår följande dispositioner:

Till Underhållsfonden för Lidingö GA:10 överförs:	1 016 105
<u>Balanseras i ny räkning:</u>	<u>224 843</u>
Summa	1 240 948

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

Lidingö dag som ovan

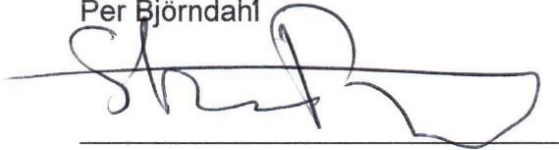
OBS Underskrivet pappersoriginal arkiveras av styrelsen



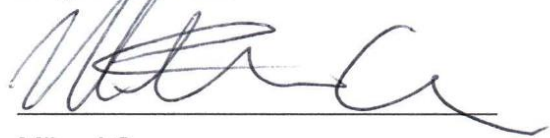
Per Björndahl



Magnus Källman



Stephan Blomqvist



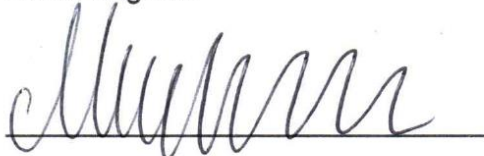
Mikael Cyon



Maria Hagarth



Stian Svendal



Maria Varenius