

VERKSAMHETSBERÄTTELSE ÅR 2017

Styrelsen för Rudboda Västra Samfällighetsförening får härmed avge följande verksamhetsberättelse för verksamhetsåret 2017.

Verksamheter som påbörjats under 2017 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
Lena Brundin

Suppleanter

Renate Schultz
Paul Harison

Valberedning

Agneta Herlitz
Kajsa Ohlsson
Kristina Svensson

Konsult – "Hustomte"

Magnus Källman

Gatuombud

Kronstigen	Rahme	Kronstigen 8
Barkstigen	Lindbo	Barkstigen 11
Stamstigen	Wikman	Stamstigen 10
Stubbstigen	Holvid	Stubbstigen 10
Bokstigen	Öberg/Nordenström	Bokstigen 12
Grankottvägen, nedre	Genberg	Grankottvägen 7
Grankotten	Liljedal	Grankottvägen 39
Tallkotten	Källman	Grankottvägen 48
Fågelsträcket, sydväst	Carléns	Fågelsträcket 14
Fågelsträcket, nordväst	Gustrin	Fågelsträcket 49
Fågelsträcket, nordost	Lundin	Fågelsträcket 67

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.

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 7 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 med underhållsplanen kommer att vara styrelsens viktigaste uppgift under de kommande åren.

Följande större åtgärder har vidtagits under året:

- Dagvattenledning vid Stamstigen 12 har bytts.
- Dagvattenledning vid Kronstigen 10 och 12 har bytts.

Dagvattenledningarna vid fastigheterna i kvarteret Boklövet samt Stamstigen jämna nummer har låtits spolats och videodokumenteras.

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 två medlemmar skaffat elbil som laddas i garage vid olika garagelängor vid Bokstigen respektive Ekkronavägen. En elbilsägare har sålt sitt hus och flyttat, men det är ändå en ökning från tre elbilar tidigare till fyra under verksamhetsåret.

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 oskäliga 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 fortsatta hantering av frågan är att försöka se vart bilbranschen, lagstiftning samt olika subventioner mm är på väg.
- Styrelsen har även gjort mindre undersökningar om möjligheter till höjning av huvudsäkringarna till 20 A baserat på nuvarande kablar i t ex de vita kallgaragen. Det verkar möjligt, men däremot är det oklart om Ellevios matningsnät skulle tåla höjningen.
- Styrelsen avser för närvarande inte att föreslå att göra några ändringar i elinstallationerna i garagen 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 och då ligger den stora osäkerheten i de kostnader Ellevio kan komma att fakturera för uppgradering av matningsnätet.

Grönombådesskötsel

Styrelsens kontakter med Lidingö stad har under året lett till att viss röjning skett på stadens mark vid Fågelsträckets garage.

Vid varmgaraget och Fågelsträckets garage har styrelsen även anlitat Magnus Källman för slyröjning på samfällighetens tomt.

Gatuombud

Årsstämman har utsett gatuombud, se ovan. Gatuombudens uppgifter framgår av hemsidan www.vastrarudboda.se under fliken "Om Föreningen".

Com Hem-avtalet

Styrelsen har omförhandlat avtalet med Com Hem som avser Kabel TVs grundutbud. Månadsavgiften sänktes från den 1/4 2017 från 64 till 38 kr/mån.

Omförhandlingen öppnade även för möjligheten att teckna gruppavtal för bredband och digital-TV, men att direkt teckna sådant avtal är i strid med nuvarande anläggningsbeslut GA:10. Styrelsen gick därför i februari 2017 ut med en enkät för att få fram intresset för att förändra nuvarande anläggningsbeslut.

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.

Com Hem har föreslagit att gruppavtalet endast ska gälla bredband då Com Hem arbetar med att ändra distribution av TV-kanaler inom den närmaste tvåårsperioden, vilket kan innebära att kanaler som skulle ha varit föremål för gruppavtalet kan komma att flyttas till grundutbudet, vilket med gruppavtalets bindning på tre år kunde ha inneburit en risk att betala för sådana kanaler både i grundutbudet och i gruppavtalet. Status för gruppavtalet är:

- Slutförhandling av gruppavtalet med Com Hem för bredband har genomförts under januari 2018 och avtal tecknats som träder ikraft 2018-04-01.

Försäkringar

Föreningen har sedan länge en ansvarsförsäkring hos Länsförsäkringar Stockholm vilken täcker genom olycksfall, brott eller på annat sätt 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 Fortum Värme¹, 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 2017 och även lägre än kostnaden för 2016. Fortum Värme har haft en debiteringsmodell som innebär en temperaturavgift för höga returtemperaturer (och en bonus för låga). Samfällighetens kostnader för värme och temperaturavgift för de senaste åren framgår av tabellen nedan:

År	Förbrukning [MWh]	Totalkostnad [SEK]	Varav temperaturavgift [SEK]
2014	2 319	2,235,739:-	167,674:-
2015	2 239	2,160,217:-	162,175:-
2016	2 379	2,255,918:-	151,310:-
2017	2 376	2,171,442:-	83,315:-

Hösten 2016 byttes värmeväxlaren i Samfällighetens värmecentral med målet att halvera temperaturavgiften. Som framgår av tabellen ovan har målet uppnåtts om man jämför temperaturavgiften för 2015 (sista hela året med den gamla värmeväxlaren) med avgiften för 2017. Samfälligheten betalar Fortum Värme 82,248: - per år under tre år för den nya värmeväxlaren. Dvs. styrelsen räknar med att investeringen i ny värmeväxlare är betald inom tre år. Detta är ett exempel på de aktiviteter som pågår kontinuerligt för att ytterligare försöka reducera kostnaderna för fjärrvärmen.

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 7 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.

¹ Fortum Värme AB har i februari 2018 bytt namn till Stockholm Exergi AB. I denna verksamhetsberättelse används det äldre namnet för sådant som avser både 2017 och 2018

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 hos de som inte redan bytt till tvåglasfönster.

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 2017 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.

2017 var skillnaden mellan Fortums uppmätta värde för värmeförbrukningen och den sammanlagda uppmätta förbrukningen av Samfällighetens medlemmar ("kulvertförlusten") 22,9%. Ett historiskt sett normalt värde.

2018 ändrar Fortum Värme sin faktureringsmodell för fjärrvärme. I korthet innebär förändringen att den fasta kostnaden ökar och den rörliga minskar, samtidigt som beräkningen av avgift/bonus för returtemperaturen förändras. Samfälligheten kommer i fortsättningen att få en bonus som blir större ju lägre returtemperaturen är. Sammantaget beräknas den årliga kostnaden för Samfälligheten bli ungefär oförändrad. Kostnaden för 2018 är budgeterad till 2,140,800:-. Styrelsen har beslutat att inte ändra på Samfällighetens faktureringsmodell gentemot medlemmarna, då denna fortsättningsvis väl återspeglar även den nya faktureringsmodellen från Fortum.

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.

Ett inbrott i bostad och ett inbrott i garage inom området under året har kommit till styrelsens kännedom.

Föreningens hemsida

Adressen till hemsidan är www.vastrarudboda.se .

Under året har 1998 besök gjorts på hemsidan

Ny information har lagts till, t ex:

- Värmeförbrukningen 2017 för samtliga fastigheter.
- Stapeldiagram som visar bl a energiförbrukning de senaste fem åren.
- Uppdaterade Stadgar och ny Gemensamhetsanläggning GA:40

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.

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

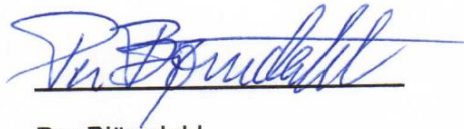
Balanserad vinst	70 228
<u>Årets resultat</u>	<u>294 436</u>
Summa	364 664

Styrelsen föreslår följande dispositioner:

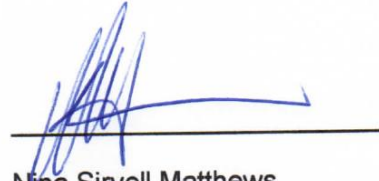
Till Underhållsfonden för Lidingö GA:10 överförs	255 465
<u>Balanseras i ny räkning för 2018</u>	<u>109 199</u>
Summa	364 664

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

Lidingö dag som ovan



Per Björndahl



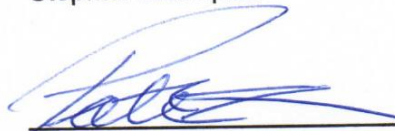
Nina Sirvell Matthews



Stephan Blomquist



Elisabet Cassel



Patrik Svensson



Leif Thorin



Gunnar Wikman