



Ridhästens Samfällighetsförening

Styrelsens redogörelse för verksamhetsåret 2024

Föreningen

Ridhästens Samfällighetsförening består av två enheter, GA:1 och GA:2. I föreningens anläggningsbeslut finns alla detaljer om vilka delar föreningen förvaltar. Anläggningsbeslutet finns tillgängligt på föreningens hemsida.

- GA:1 Benämns resultatenhet "3" och förvaltar radhusspecifika delar. Medlemmar är radhusens fastighetsägare, fastigheterna Ridhästen 1-120.
- GA:2 Enheten är uppdelad i två resultatenheter. Resultatenhet "1" som avser grönområden, mark, vägar mm och resultatenhet "2" som avser parkeringen inklusive garage. Medlemmar är fastigheterna Ridhästen 1-121, d v s alla fastighetsägare till Ridhästen 1-120 samt Brf Hagen som fastighetsägare Ridhästen 121.

Resultatenhet "1" och "3" finansieras genom samfällighetsavgiften, medan resultatenhet "2" finansieras genom avgifter från de som hyr parkeringsplatser och plats i garage.

Styrelsens uppdrag

Styrelsens uppdrag och ansvar är att förvalta och driva frågor som berör de gemensamhetsanläggningar som finns registrerade i föreningens anläggningsbeslut. De kan sammanfattas med för radhusens del: yttertak inklusive takkupor och hängrännor dock ej fönster och väggdel, vatten och uppvärmning, tv och fiberdragning, gemensam brevlådesamling samt radhusens sopstation. GA:2, de gemensamma områdena innefattar mark, planteringar, lekplatser, gångvägar och utebelysning samt parkeringsytorna inklusive garagelängorna och parkeringshus.

Styrelsearbetet

2024 var ett intensivt år. Våra fastigheter fyllde 50 år och vi firade med ett jubileumsår. Samtidigt pågick en ansökan om förändring av anläggningsbeslutet hos Lantmäteriet och vi passade på att i samband med detta uppdatera föreningens stadgar. Dessutom hann tre stora projekt komma i land; lekplatsprojektet, belysningsprojektet och radhusens brevlådesamling.

Styrelsen har haft 11 protokollförda styrelsemöten med närvaro av både ordinarie ledamöter och suppleanter. Utöver detta har det varit avstämningar med Lantmäteriet och en del möten med olika entreprenören för att genomföra ovannämnda projekt. Vi ordnade också ett jubileumsfirande på vår områdesdag i september.

Styrelsen informerar om föreningsfrågor via infoblad cirka en gång i månaden. Infobladet publiceras på föreningens hemsida, www.ridhasten.se samt skriftligt på anslagstavlor i området. Man kan även få nyhetsbrevet via epost genom att prenumerera via hemsidan. Föreningen har en sida på Facebook och det finns en sluten grupp på Facebook för boenden i området.

Ändring av anläggningsbesluten för GA:1 och GA:2

Lantmäteriet höll ett sammanträde i Rotebrokyrkan den 21 maj angående omprövningen av anläggningsbeslutet för Ridhästens GA:1 och GA:2. Ansökan innebar tillägg av ändamål för



brevlådesamling i Rotebro GA:1 och borttagning av ändamål om utrymme för källsortering av grovsopor ur Rotebro GA:2 samt yrkande om ändring av andelstal för Ridhästen 1-120 i GA:2. Lantmäteriet har godkänt förändringarna i anläggningsbesluten och fastigheterna Ridhästen 1-120 i Rotebro GA:2 har fått lika andelstal på 0,46.

Omskrivna stadgar

På årsstämman den 30 maj antogs styrelsens förslag på omskrivna stadgar. Därefter har dessa registrerats hos Lantmäteriet. Stadgarna finns publicerade på föreningens hemsida.

Årsstämma

Den ordinarie årsstämman avlöpte den 30 maj 2024. Stämman hölls i Mikaelsskolan. Röstlängden fastställdes till 24 röstberättigade varav 1 fullmakt. Stämmoprotokollet finns publicerat på föreningens hemsida.

Styrelse

Styrelsen har sedan årsstämman och efterföljande konstituerande möte bestått av följande personer:

Mats Victorin	ordförande
Adrian Macoveanu	kassör
Wilhelmina Nyeland	sekreterare
Birgitta Arnesdotter	ledamot (samfällighet mark)
Henok Tesfamicael	ledamot (parkering)
Peter Harg	ledamot
Hans Kronkvist	suppleant, (representant för Brf Hagen)
Andreas Sandberg	suppleant (IT)
Magnus Wikman	suppleant
Jannice Dybedahl	suppleant
Adnan Sabani	suppleant

Revisor

Joakim Mattson, Kungsbron Borevision. Tidigare revisor Erik Davidsson har gått i pension. Helena Franzén Svanberg, internrevisor

Ekonomi

År 2024 höjdes avgiften för GA: 2 Mark med 16,7% motsvarande 50 kr/månad/radhus enligt årsstämmobeslut maj 2023. Detta för att minska på budgetunderskotten som funnits sedan 2018 och för på sikt nå en balanserad budget.

Avgifterna för GA: 2 Parkering kvarstod på samma nivå som 2023.

Avgiften för GA:1 Radhus kvarstod på samma nivå som 2023 dock med en liten justering på några kronor för fördelningen av värmekostnader enligt kvm/radhus.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Harmonicentrum (HC) och styrelsen känner att HC har god förståelse för föreningens verksamhet.

Försäkring - Villaägarna

Ridhästens Samfällighetsförening har ett Trygghetsavtal med Samfälligheterna som är en del i Villaägarnas Riksförbund. I Trygghetsavtalet ingår två grupp-försäkringar - en samfällighetsförsäkring och en olycksfallsförsäkring. Även enkel juridisk rådgivning ingår.



Kontaktpersoner - valberedning

Föreningen har sedan den bildades haft en kontaktperson i varje radhuslänga samt en representant från Brf Hagen för att underlätta informationsspridningen. Ansvar för att vara kontaktperson har gått runt mellan fastighetsägarna ett år i taget.

Som kontaktperson är man:

- den som informerar nyinflyttade om samfällighetsföreningen, kontaktvägar, hur föreningen funkar, info om hemsidan m.m.
- representant i valberedningen
- den person som samordnar arbetet för längan på områdesdagen
- den i längan som har nyckel till det gemensamma redskapsförrådet med trädgårdsredskap och matavfallspåsar. Nyckeln kan lånas av alla i längan vid behov.

Sammanställande för valberedningen var kontaktpersonen i längan 121-128.

Områdesdagar för samfälligheten - jubileumsfirande

Två områdesdagar har genomförts, en på våren och en på hösten. Områdesdagen bidrar till att hålla kostnader för skötseln av området nere samt ger möjlighet att gemensamt genomföra planerade ändringar eller underhåll. Styrelsen tackar alla boenden som deltog.

På höstens områdesdag organiserades ett firande för föreningens 50-åriga jubileum. Hemköp i Rotebro sponsrade föreningen med bullar och kaffe till fiket. Det organiserades utomhusspel för hela familjen och grillning. Styrelsen tackar alla som bidrog.

HÄNDELSER SPECIFIKT FÖR GA:1 (radhusen)

Uppförande av brevlådesamling

Efter att föreningens nya anläggningsbeslut vunnit laga kraft i slutet av juli, har en brevlådesamling för radhusen upprättats. Arbetet utfördes under augusti och september. I oktober månad kunde brevlådesamlingen tas i bruk efter godkänd besiktning av Postnord.

Radhustak, hänggrännor, stuprör

Två stuprör i längan #33-40 har fått relining under marknivå efter att skador upptäcktes vid filmning och spolning av rören hösten 2023.

Det finns ännu inte tillräckligt med medel i radhusens fond för att kunna genomföra en omfattande renovering av alla 120 radhustak.

Under vintern har flera radhusägarna rapporterat att man hittat snö på vinden. Radhusen har en kallvind och i taket finns det luftspalt. Det kan hända att nederbörd tar sig in på vinden vid blåst. Styrelsen rekommenderar därför att kolla vinden vid snöfall, då den kan lägga sig på ventilationsfläkten eller fiberskåpet som finns på vinden.

Undercentralen

Wahlings Installationsservice AB (WIAB) utför månatlig kontroll och översyn av undercentralen. Avtalet omfattar även jourutryckning vid behov och det har fortsatt fungerat mycket väl.



Radhusens sopstation

Föreningen tillhandahåller utrymme för en gemensam sopstation som används av 107 av 120 radhus. Under hösten har det gjorts en åtgärd på den stora grinden till sopstationen. Åtgärden var nödvändig då grinden var tung för bärande stolpe och onödig stor. Storleken och vikten var ett problem vid sophämtningen. Grinden har delats upp till en fast del och en rörlig del. Arbetet utfördes efter samråd med Seom angående sopstationens förutsättningar.

Återvinning

Föreningen har fortsatt avtal med Human Bridge om återvinning av textil & kläder och enligt rapport har det under 2024 samlats in kläder till en total vikt om 3192 kg jämfört med 2702 kg under 2023.

Det finns möjlighet att slänga tidningar och glas i kommunens containrar på Timotejvägen. Övrigt återvinningsbart avfall såsom plast, metall och kartonger ska sorteras ut från hushållssoporna och kan lämnas till återvinningsstationer i närområdet. Containrar för trädgårdsavfall har funnits i anslutning till områdesdagarna.

HÄNDELSER SPECIFIKT FÖR GA:2 (mark och parkering)

Belysning

Under våren 2024 har ljusrören i stora garaget byts ut till LED-belysning. Härmed har all belysning inom området byts ut till LED-belysning och projektet avslutades.

I februari uppstod ett kabelbrott i marken och belysningen i en del av området slogs ut. Arbetet att återställa inkluderade felsökning, grävarbete, reparation och asfaltering.

I samband med renoveringen av lekplatsen har belysningen utökats med en stolpe till lekplatsen.

Parkering

Parkeringsfrågor utgör en stor del av styrelsearbetet. De senaste par åren har styrelsen sett över parkeringsbestämmelserna och villkoren och uppdaterat parkeringsavtalet. Efter infobrevet om parkeringsplatser som delades ut till alla hushåll i februari har ansvarig ledamot följt upp detta och gått igenom väntelistan med gott resultat. Det har resulterat i kortare kötider under 2024.

På hemsidan finns föreningens parkeringsregler och särskilda bestämmelser vid hyr av parkeringsplats. Det finns även trafik- och ordningsregler för området. Ett återkommande problem är parkering av bilar inne i området. Styrelsen får in en hel del klagomål om detta. Att parkera bilen utanför anvisade parkeringsplatser är särskilt hänsynslöst då det blockerar framkomligheten för t ex funktionshindrade som går med rullator eller i rullstol samt personer med barnvagn m.m. Det riskerar också säkerheten i området ifall räddningstjänst behöver komma fram. Att blockera uppgångar till entréer eller gångväg har lett till problem för skoltaxi, färdtjänst, ambulans och snöröjningen. Detta kan även leda till ökade kostnader för föreningen om fler åtgärder behöver sättas in.

Grönområden

Samfälligheten anlitar en entreprenör för skötsel av mark och parkering. Grönområdena består av rabatter, buskar, träd och gräsmattor utanför radhustomterna och loftgångshusen.



Skötselavtalet innebär regelbunden gräsklippning under sommarhalvåret, ogräsrensning i rabatterna och beskärning av växtlighet samt tömning av soptunnor i området. På vintern innebär det snöröjning och sandsopning enligt separat avtal.

Fram till 31 december 2024 har föreningen haft avtal med Crafttech för detta. Från och med 1 januari 2025 har föreningen avtal med företaget Jenny Fogelberg AB. Jenny har tidigare varit delägare i Crafttech.

Under hösten genomfördes beskärning av flera träd i området bl.a. träden runtom den stora gräsmattan samt alla äppelträd framför #12-16. Ett rönträd som växt upp för nära fastigheter tagits ned vid #121-122. Arbetet utfördes av arborister.

Lekplatser

Besiktning av lekplatser sker årligen för att hålla våra lekplatser säkra. Under hösten förnyades den andra hälften av föreningens stora lekplats. Asfaltsbeläggningen har bytts ut till grus och ny lekutrustning har installerats varav en lekställning i form av ett tåglok köptes in begagnat. Övrig lekutrustning hade köpts in år 2022 när första delen av stora lekplatsen renoverades. Styrelsen planerar att avveckla den lilla lekplatsen som lekplats då utrymmet är för liten för att installera lekutrustning enligt nutida bestämmelser.

Sommarjobbare

Under sommaren har föreningen kunnat tillhandahålla sommarjobb åt 7 duktiga ungdomar boende på Timotejvägen. Arbetet innehåller trädgårdsarbete och diverse underhållsskötsel. Föreningen sparar mycket tack vare att vi har en engagerad styrelsemedlem som tar tid från sitt arbete för att handleda ungdomarna i två veckor. Hon förbereder arbetsuppgifterna, organiserar, handlar in material, lånar släp och kör i väg trädgårdsavfall och annat avfall till återvinningen.

En översikt av de arbetsuppgifterna som de har gjort:

Återkommande vattning av vissa rabatter. Mekanisk rensning av kirskål, kvickrot och andra ogräs i samtliga rabatter även framför och bakom Hagens fastigheter. Rensat under balkong #14. Dragit bort mängder av aspskott i gräsmattan vid #11 och kortsida #12. Rensat ogräs i gruset på stora och lilla lekplats. Grävt upp syrener, lönn-, nyponros- och almskott på olika platser i området. Grävt upp och kapat stora syrener som vuxit in i tujor. Rensat ogräs i björkdungen och grävt ut kring pallkragarna samt lagt sand kring dessa. Flyttat jord från björkdungen till slänt vid båten samt #14.

Förberedelse inför lekplatsombyggnad: flyttat sand (cirka 25 skottkärror) från sandlådan till slänt vid sophus #11, rabatt #11, #13 och #14 samt slänt vid båten.

Delat plantor och planterat nya växter i olika rabatter som till exempel rabatt vid sophus #11.

Slipning av överliggare på staket kring den stora lekplatsen. Slipning av vissa bänkar och bord och till viss del inoljat/betsat.

Målat linjer på basketplan. Målat kragpallar med linoljefärg. Spraymålat plåtdjur till lekplatsrabatt. Reparationer och underhåll av diverse verktyg och redskap.

Framtiden

Styrelsens vision i arbetet med Ridhästens Samfällighetsförening är att området ska vara attraktivt att bo i och attraktivt att flytta till. Vi hoppas att det är en vision som vi kan dela med alla medlemmar och tillsammans verka för ett attraktivt bostadsområde. Det är också styrelsens ambition att få till ett närmare samarbete med kontaktpersonerna för att få fler i området engagerade och känna sig delaktiga i gemensamma frågor.

Sollentuna 2025-02-28

Styrelsen i Ridhästens Samfällighetsförening