



## Årsredovisning

### Kärleksörtens Samfällighetsförening

716417 – 2681

Räkenskapsåret

2023-01-01 – 2023-12-31

# Förvaltningsberättelse

## Föreningens verksamhet

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 för Kärleksörtens Samfällighetsförening i Hässelby med organisationsnummer 716417–2681 med säte i Stockholm. Samfälligheten består av 114 radhus i Hässelby Villastad och förvaltar 22 251 kvm mark via gemensamhetsanläggningen Kärleksörten GA:1, som byggdes 1979 och bildades 1981.

Varje radhus har ett garage för parkering av en bil samt tillgång till utomhusparkering för ytterligare en bil. Området inkluderar fem lekplatser, elva garagelängor samt har fyra sopkasuner samt tunnor för matavfall och sex infarter. Samfälligheten ansvarar via anläggningsbeslutet för garage, vägar, parkering, belysning, mark, lekplatser, el-, vatten- och avloppsledningar inklusive tak- och väggstegar, fibernät samt sopanläggning.

## Allmänt om verksamheten

Samfällighetens årsstämma genomfördes den 9 mars 2023 på Folkets Hus, Hässelby. Styrelsen har haft följande sammansättning under året:

### 2023-01-01 – 2023-03-09

Robert Zetterlind, ordförande  
Joakim Mattsson, ekonomi  
Anders Rafting, sekreterare  
Göran Krusell, ledamot  
Per Rockström, ledamot  
Per Sundqvist, suppleant  
Magnus Nilson, suppleant  
Oliver Johansson, suppleant

### 2023-03-09 – 2023-12-31

Robert Zetterlind, ordförande  
Joakim Mattsson, ekonomi  
Anders Rafting, sekreterare  
Göran Krusell, ledamot  
Magnus Nilson, ledamot  
Per Sundqvist, suppleant  
Annelie Hagling, suppleant  
Oliver Johansson, suppleant

Robert Zetterlind, Joakim Mattsson, Anders Rafting, Per Sundqvist och Oliver Johansson har mandat som går ut. Annelie Hagling har avgått under året. Under verksamhetsåret 2023 har styrelsen haft 10 styrelsemöten. Firmatecknare har under året varit Robert Zetterlind samt Joakim Mattsson.

## Revisorer

Samfällighetens revisor under året har varit Per Nilson och Björn Johansson med Claes Ernow som revisorssuppleant.

## Valberedning

Enligt stämmans beslut representeras valberedningen av föreningens zonansvariga. Sammankallande till valberedningens har även i år varit Stefan Cedermark, zon 2.

## Hemsida

På föreningens hemsida [karleksorten.org](http://karleksorten.org) finns bland annat information om aktuella händelser, stadgar, anläggningsbeslut, ritningar, parkeringspolicy, kalender med uppgifter/datum om bland annat stämma, kommande styrelsemöten, höst- och vårstädning, kontaktuppgifter till styrelsen och ansvariga i respektive zon samt tillgång till vårt forum. Kontakt med styrelsen sker via hemsidan.

## Ekonomi

Avgifterna till Samfälligheten fastställs på stämman via debiteringslängden. På stämman 2023 togs beslut att fastställa avgifterna (inkl. moms) till 13 200 kr per fastighet och år för löpande drift inkl. kostnader för bredband/fiber. Avgiften för vattenförbrukning fastställdes till 2 800 kr.

Avgiften för bredband/fiber avser både driftkostnader för leverans av tjänsterna bredband och digital-TV samt föreningens finansieringskostnader i samband med anskaffningen. Samfällighetsavgiften debiteras fastighetsägarna kvartalsvis med förfalldatum den sista dagen i januari, april, juli respektive oktober, enligt den av stämman beslutade debiteringslängden.

Debitering för drift och vatten sker i förskott, debitering av kostnaden för fiber/bredband sker i efterskott. I början av januari varje år sker en avläsning av vattenmätarna via zonansvariga för att beräkna förbrukningen för respektive hushåll. Via avläsningen stäms hushållens verkliga förbrukning av och regleras via den första debiteringen efter årsstämman, dvs. på aprilavin.

## Arvode

Styrelsen har från stämman 2023 haft ett arvode som uppgår till två prisbasbelopp (52 500 kr 2023) att fördela inom sig samt ett mötesarvode om 300 kr per möte samt 1 000 kr per revisor och 999 kr till flaggansvarig.

## Leverantörer

Samfälligheten har ett löpande avtal med Tingvalla Mark för området markskötsel. Tingvalla sköter även snöröjning och sandning av gemensamma vägar och parkeringar under vinterhalvåret. Vi har avtal med Stockholms Stadsnät som leverantör av bredband och IP-telefoni samt Sappa som leverantör av digital-TV. Samfälligheten har rörligt elpris via Fortum och nät via Ellevio. Samfälligheten har sin försäkring genom Länsförsäkringar via Samfälligheterna, respektive delägande fastighet tecknar egen försäkring.

## Städdagar

Kärleksörten är uppdelad i tolv zoner som ansvarar för respektive område på städdagarna. Under året har föreningen genomfört två städdagar, den 23 april respektive den 10 september. Städdagarna har avslutats med en gemensam korvgrillning. Deltagande på städdagarna är i normalfallet obligatoriskt, de som har hinder till att delta kontaktar sin zonansvarig som kan lämna alternativa arbetsuppgifter.

## Väsentliga händelser under året

### Resultat

Årets resultat visar på ett överskott på ca 143 tkr, vilket motsvarar ca 1 250 kr/hushåll, föregående år var resultatet - 129 tkr, årets överskott förklaras främst av årets debitering för eluppgradering och laddboxar av garagen som pågått och avslutats under början av 2024. I jämförelsen med budget är resultatet ca 348 tkr högre än förväntat, rensat för eluppgraderingen är resultatet ca 127 tkr lägre.

### Ekonomi

Årets resultat i jämförelse med **föregående år** och *budget* för samfälligheten noteras följande, under året har snöröjning och sandning ökat (**28/36 tkr**), påverkat av snöfall och rådande väderlek under året, dessutom högre avskrivningar som en följd av aktiverade åtgärder (asfalt) under året (**46/46 tkr**), kostnad för markskötsel är i stort oförändrad (**5/-1 tkr**), i posten igår bla åtgärder på våra sopkasuner, slamsugning och service mm. I år ligger kostnaden för vatten tydligt högre än föregående år (**62/-45 tkr**), under årets har "vattenavläsning" genomförts (med komplikationer), förbrukningen har justerats en aning, dessutom har debiterad kostnad (per kbm) mellan 2019 och 2023 ökat med drygt **50%**. År 2024 förväntas elkostnaden öka men även motsvara vidaredebitering till nyttjarna av elbilarna via laddboxar,

notera att laddning av elbilar endast får ske via laddboxar, det är inte tillåtet att ladda hybridbil/elbil etc. via eluttaget (kan tolkas som stöld) i enligt tidigare stämmobeslut. I Flerårsöversikten syns nyckeltal för de större kostnaderna samt möjligheten se trend och jämföra utfall mellan åren.

### **Moms**

Föreningen är momsregistrerad, i enlighet med Skatteverkets ställningstagande som fastställer att en samfällighetsförening som förvaltar en gemensamhetsanläggning och tillhandahåller varor och tjänster till sina medlemmar (fastigheter) betraktas som att bedriva momspliktig verksamhet.

### **Underhåll**

En kostnad som har stor betydelse för delägarnas trivsel är, förutom markskötseln, föreningens underhållsåtgärder, som dels utförs av medlemmarna på samfällighetens städdagar, samt dels via anlitate entreprenörer. Kostnaderna varier mellan åren och har varit något högre. Under 2023 har föreningen haft sedvanlig kostnad för container, samkväm mm på samfällighetens städdagar (ca 20 tkr för våren och ca 24 tkr för hösten). Samfällighetens containrar är endast till för trädgårdsavfall, i mån av utrymme kan medlemmarna deponera eget trädgårdsavfall efter städdagens slut, inte innan.

Under året har den av extrastämman beslutade el-uppgraderingen pågått i föreningens garage, inkl. installation av elbilsaddare för de som beställt och betalt, denna har slutförts under inledningen av 2024. Samtliga delägare disponerar genom samfälligheten ett specifikt garage dessutom tillgång till parkeringsplats utomhus, mer information om parkering i samfälligheten finns i samfällighetens parkeringspolicy. Under 2023 har asfaltering genomförts på vissa delar av parkering och vägar.

## **Medlemsinformation**

Samfälligheten förvaltar den gemensamma marken och består av fastigheterna Kärleksörten 9–118 och 120–123 samt tomten Kärleksörten 8, totalt har samfälligheten 115 medlemmar, varav Stockholm Stad är en.

## Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	1 905	1 377	1 673	1 647
Årets resultat (tkr)	143	- 128	- 88	+ 48
Soliditet (%)	69,6	76,9	77,1	79,4
Lån (tkr)	0	0	0	0
Avgift inkl. vatten**	16 000	14 800	14 400	14 400
Markskötsel**	2 783	2 725	2 697	2 625
Vattenförbrukning**	3 626	2 947	2 713	2 534
Bredband**	1 337	1 308	1 308	1 488
Digital-TV**	1 623	1 559	1 427	1 345
Underhåll**	2 206	1 155	1 355	728
Snöröjning**	1 486	1 176	1 209	219
Sopkostnader**	1 193	855	916	866
EI**	479	579	447	353
Lån**	0	0	0	0
Räntor**	0	0	0	27
Avskrivning**	1 429	1 281	1 281	1 281

\*jämförbarheten mellan åren påverkas av moms

\*\*Nyckeltal avser kr om inget annat anges, kostnaderna/utgifterna avser per år och fastighet i samfälligheten, 114 hushåll, verklig kostnad (dvs inkl. moms)

## Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att årets resultat **+142 788** balanseras i ny räkning och att schablonmässig avsättning till underhållsfonden sker med **57 000** kr, motsvarande 500 kr/fastighet, för framtida underhåll.

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 – 2023-12-31	2022-01-01 – 2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 904 987	1 376 630
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader		- 1 420 469	- 1 199 484
Övriga externa kostnader		0	- 37 535
Personalkostnader	3	- 168 456	- 151 528
Avskrivningar	4	- 162 890	- 116 800
<b>Summa kostnader</b>		<b>- 1 751 815</b>	<b>- 1 505 347</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>153 172</b>	<b>- 128 717</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		325	0
Räntekostnader		- 10 709	0
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>- 10 384</b>	<b>0</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>142 788</b>	<b>- 128 717</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>142 788</b>	<b>- 128 717</b>

## Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Fibernät	4	584 000	730 000
Asfaltering	4	152 010	0
Inventarier	4	0	0
Pågående arbete	5	791 611	0
<b>Summa</b>		<b>1 527 621</b>	<b>730 000</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar		1 585	2 585
Övriga fordringar		183 099	0
Förutbetalda kostnader		86 498	83 497
Kassa och bank		93 822	557 604
<b>Summa</b>		<b>365 004</b>	<b>643 686</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>1 892 625</b>	<b>1 373 686</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Underhållsfond		671 592	614 592
<b>Summa</b>		<b>671 592</b>	<b>614 592</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		392 902	570 304
Årets resultat		142 788	- 128 717
<b>Summa</b>		<b>535 689</b>	<b>441 587</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 207 281</b>	<b>1 056 179</b>
<b>Skulder</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		0	0
Övriga långfristiga skulder		18 434	18 434
<b>Summa</b>		<b>18 434</b>	<b>18 434</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		0	0
Aktuell skatteskuld		0	8 313
Upplupna kostnader mm		666 910	290 760
<b>Summa</b>		<b>666 910</b>	<b>299 073</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>685 344</b>	<b>317 507</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>1 892 625</b>	<b>1 373 686</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad med tillämpning av årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 årsredovisning och koncernredovisning (K3), detta är första året vilket därmed kan påverka jämförbarheten mellan åren.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder;

- fibernät skrivs av under 15 år, dvs. med 6,67 %/år tom 2027
- asfaltering skrivs av under 20 år, dvs med 5,00 %/år tom 2032

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Fordringar har tagits upp till de belopp de beräknas inflyta.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges.

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Samfällighetsavgift	1 185 600	1 121 760
Vattenavgift	245 946	231 943
Övriga intäkter inkl. el uppgradering	473 441	22 927
<b>Summa</b>	<b>1 904 987</b>	<b>1 376 630</b>
<b>Not 3 Personalkostnader</b>		
Arvoden styrelse och revisorer	126 898	117 000
Rörliga löner och ersättningar	12 500	11 882
Sociala kostnader	29 058	22 646
<b>Summa</b>	<b>168 456</b>	<b>151 528</b>
<b>Not 4 Avskrivningar</b>		
Fibernät	2 190 000	2 190 000
Ack. avskrivning fibernät	- 1 460 000	- 1 314 000
Årets avskrivning fibernät	- 146 000	- 146 000
Övriga anläggningar	412 303	412 303
Ack. avskrivning övriga anläggningar	- 412 303	- 412 303
Aktivering asfaltering	168 900	0
Årets avskrivning asfaltering	- 16 890	0
<b>Summa</b>	<b>736 010</b>	<b>730 000</b>
<b>Not 5 Pågående arbete</b>		
Eluppgradering garage	791 611	0

Hässelby, 2024

Digitalt signerad av

**Robert Zetterlind**  
Ordförande

**Joakim Mattsson**  
Ledamot

**Anders Rafting**  
Ledamot

**Göran Krusell**  
Ledamot

**Magnus Nilsson**  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024







**Per Nilson**  
Revisor

**Björn Johansson**  
Revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

<p><b>ROBERT ZETTERLIND</b> Styrelseordförande Serienummer: 19681217xxxx IP: 46.39.xxx.xxx 2024-03-06 06:48:05 UTC</p> 	<p><b>Joakim Mattsson</b> Styrelseledamot Serienummer: 19691123xxxx IP: 46.39.xxx.xxx 2024-03-06 06:50:57 UTC</p> 
<p><b>GÖRAN KRUSELL</b> Styrelseledamot Serienummer: 19510822xxxx IP: 46.39.xxx.xxx 2024-03-06 09:36:17 UTC</p> 	<p><b>ANDERS RAFTING</b> Styrelseledamot Serienummer: 19460907xxxx IP: 46.39.xxx.xxx 2024-03-06 10:41:25 UTC</p> 
<p><b>CARL-MAGNUS NILSON</b> Styrelseledamot Serienummer: 19850909xxxx IP: 217.21.xxx.xxx 2024-03-07 12:34:46 UTC</p> 	<p><b>PER-M I NILSON</b> Revisor Serienummer: 19610108xxxx IP: 46.39.xxx.xxx 2024-03-07 12:38:45 UTC</p> 

Penneo dokumentnyckel: A6NIS-QBEC4-QC1GB-378KU-IGLIP-V20K5

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**BJÖRN JOHANSSON**

Revisor

Serienummer: 19570905xxxx

IP: 46.39.xxx.xxx

2024-03-07 13:55:43 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>