



## Årsredovisning

### Kärleksörtens Samfällighetsförening

716417 – 2681

Räkenskapsåret

2025-01-01 – 2025-12-31

## Förvaltningsberättelse

### Föreningens verksamhet

Årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 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 avloppsledning inklusive tak- och väggstegar, fibernät samt sopanläggning.

### Allmänt om verksamheten

Samfällighetens årsstämma genomfördes den 14 mars 2025 på Församlingshemmet vid Hässelby Villastads kyrka. Styrelsen har haft följande sammansättning under året:

#### 2025-01-01 – 2025-03-18

Per Nilson, ordförande  
Anders Rafting, sekreterare  
Magnus Nilson, ledamot  
Per Sundqvist, ledamot  
Oliver Johansson, ledamot  
Lars Hallberg, suppleant  
Helena Bai, suppleant  
Joakim Mattsson, ekonomi (adjungerad)

#### 2025-03-18 – 2025-12-31

Per Nilson, ordförande  
Anders Rafting, sekreterare  
Magnus Nilson, ledamot  
Per Sundqvist, ledamot  
Oliver Johansson, ledamot  
Lars Hallberg, suppleant  
Helena Bai, suppleant  
Karin Ljungström, suppleant  
Joakim Mattsson, ekonomi (adjungerad)

Per Nilson, Anders Rafting, Per Sundqvist, Helena Bai och Karin Ljungström har mandat som går ut. Under verksamhetsåret 2025 har styrelsen haft 9 styrelsemöten. Firmatecknare har under året varit Per Nilson samt Anders Rafting.

### Revisorer

Samfällighetens revisor under året har varit Cathrine Samuelsson och Björn Johansson med Claes Ernow som revisorssuppleant.

### Valberedning

Enligt stämmans beslut representeras valberedningen av föreningens zonansvariga. Samman kallande till valberedningens har i år varit Britt-Marie Anderlid, zon 4.

### 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 2025 togs beslut att fastställa avgifterna till 15 600 kr per fastighet och år för löpande drift inkl. kostnader för bredband/fiber. Avgiften för vattenförbrukning fastställdes till 4 400 kr inklusive moms.

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 av alla avgifter 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 2025 haft ett arvode som uppgår till två prisbasbelopp (58 800 kr 2025) att fördela inom sig samt ett mötesarvode om 300 kr per möte samt 1 000 kr per revisor och 999 kr till flaggansvarig. I tillägg har en middag för styrelse och revisorer bekostats av samfälligheten.

## Leverantörer

Samfälligheten har följande avtalade leverantörer:

- Avtal med Tingvalla Mark för områdets markskötsel. Tingvalla sköter även snöröjning och sandning av gemensamma vägar och parkeringar under vinterhalvåret.
- Avtal med Bredband 2 som leverantör av bredband och IP-telefoni samt Sappa som leverantör av digital-TV.
- Avtal med Lövhagen för skötsel av sopkasuner
- Avtal med Elaway om laddboxar för elbilsladdning fr o m juli 2025 (byte från Voltiva)
- Avtal med Villastad Ekonomi AB om ekonomisk förvaltning

Samtliga avtal har reviderats och uppdaterats av styrelsen under året.

Samfälligheten har rörligt elpris via Vattenfall fr o m juli 2025 och nät via Ellevio.

Samfälligheten har sin försäkring genom Länsförsäkringar via Samfälligheterna. Försäkring för laddboxar är inkluderad. 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 27 april respektive den 19 oktober. 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 111 tkr, vilket motsvarar ca 975 kr/hushåll. Årets resultat påverkats positivt av moms rättningar för åren 2022–2024 på 89 tkr. Det innebär att det underliggande resultatet exklusive engångseffekter var + 22 tkr mot budgeterade – 102 tkr, alltså 124 tkr bättre än budgeterat. Den största delen förklaras av låga kostnader för snöröjning till följd av en snöfattig vinter

och lägre underhållskostnader. De fem senaste åren (2021–2025) visar ett ackumulerat underskott på - 381 tkr efteravskrivningar.

## Ekonomi

Kommentarer till större kostnadsposter i bilagan Utfall 2025\_Budget 2026:

- **Elektricitet** (77 tkr exkl moms). 80% av förbrukningen avser laddel. Motsvarande intäkter redovisas under Elavgifter (60 tkr exkl moms).
- **Snöröjning** (82 tkr). Ett historiskt lågt utfall. Utfallet beror helt på snösituationen.
- **Sophämtning** (176 tkr). Soptaxorna har löpande höjts över åren och utfallet 2025 ligger 4% över 2024.
- **Markskötsel** (345 tkr). Avtalet är indexjusterat och har räknats upp med 15 tkr (drygt 4%) enligt avtalet.
- **Underhåll** (138 tkr). Diverse löpande underhåll, t ex service av sopcontainrar (vart 5:e år), undersökning av avloppssystem, trädinventering, underhåll av stuprör och hängrännor, underhåll av belyningsstolpar m m. Dessutom har underhållet på städdagar kostat 43 tkr.
- **Vatten & avlopp** (454 tkr exkl moms). Kostnaden tas ut som Vattenavgift 2026 (456 tkr budgeterat). Rörliga vattentaxan har höjts med 25% från 2024 igen.
- **Fibernätskostnad** (148 tkr). Nytt avtal tecknat med Bredband 2 som innebär kostnadsminskning jämfört med 2024. Kostnaden är 108 kr/hushåll och månad
- **Kabel-TV** (209 tkr). Prishöjning för 2025 var 5 tkr motsvarande inflationen. Kostnaden är 153/hushåll och månad.
- **Diverse kostnader** (92 tkr). De största posterna är ersättning för redovisningstjänster 72 tkr och styrelsemiddag 6 tkr.

I Flerårsöversikten nedan syns nyckeltal för de större kostnaderna samt möjligheten se trend och jämföra utfall mellan åren.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	2 223	2 236	1 905	1 377	1 673
Årets resultat (tkr)	111	- 356	143	- 128	- 88
Soliditet (%)	62,9	67,8	69,6	76,9	77,1
Avgift inkl. vatten*	20 000	18 000	16 000	14 800	14 400
Markskötsel*	3 030	2 902	2 783	2 725	2 697
Vattenförbrukning**	3 979	4 091	3 626	2 947	2 713
Bredband*	1 302	1 453	1 337	1 308	1 308
Digital-TV*	1 836	1 773	1 623	1 559	1 427
Underhåll*	1 588	3 651	2 206	1 155	1 355
Snöröjning*	715	1 181	1 486	1 176	1 209
Sopkostnader*	1 548	1 484	1 193	855	916
El***	674	684	479	579	447
Avskrivning*	1 429	1 429	1 429	1 281	1 281

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

## Moms

Föreningen är momsregistrerad och debiterar enligt förbrukning av el (laddel) och vatten.

## 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.

Under året har styrelsen jobbat med att uppdatera underhållsplanen. Fokus har ägnats åt att ta fram åtgärdsplaner för 5 områden:

- i) Garageunderhåll – garagetaken har inventerats och takskruv gått igenom på alla tak
- ii) Rensning och underhåll av hängrännor och stuprör
- iii) Behov av asfaltering har inventerats och planerats för 2026
- iv) Behov av underhåll av avloppssystem har undersökts. F n inga akuta behov
- v) En trädinventering och trädvårdsplan har tagits fram.

Underhållskostnaderna för har varit begränsade och uppgått till ca 138 tkr. För 2026 har 300 tkr avsatts underhållsåtgärder där främst asfaltering och underhåll/förtätning av vallen är de största posterna. Se även bilagan ” Styrelsens förslag till budget, avgifter och verksamhetsplan 2026”.

## Laddboxar och garage

Samtliga delägare disponerar genom samfälligheten ett specifikt garage och har dessutom tillgång till parkeringsplats utomhus, mer information om parkering i samfälligheten finns i samfällighetens parkeringspolicy.

Under året har vi bytt operatör för laddboxanläggningen från Voltiva till Elaway. Bytet föranleddes av att Voltiva aviserade en kraftig prishöjning. Jämförande offerter togs in av Elaway valdes då de gav lägst kostnad samt en möjlighet för laddboxinnehavare att ladda när spotpriset är lågt.

Totalt finns 48 installerade laddboxar (dec 2025). 13 fastigheter utnyttjar möjligheten att ladda elbilar i garagen.

## 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.

6 fastigheter bytt ägare sedan årsmötet 2025, varav en flyttat inom samfälligheten.

Under 2024 togs informationsbroschyr fram, Välkommen till Samfälligheten Kärleksörten. Broschyren delades ut till alla medlemmar. I fortsättningen kommer broschyren att delas ut till nyinflyttade.

Motsvarande information finns även på hemsidan: [www.karleksorten.org](http://www.karleksorten.org)

## Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att årets resultat **111 242 kr** balanseras i ny räkning och att schablonmässig avsättning till underhållsfonden sker med **57 000 kr**, motsvarande **500 kr/fastighet**, för framtida underhåll.

**Resultaträkning** (för 2024 är intäkter och rörelsekostnader exkl moms. 2025 är moms inkluderad)

	Not	2025-01-01 – 2025-12-31	2024-01-01 – 2024-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 222 266	2 236 477
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader		- 1 793 676	- 2 347 904
Personalkostnader	3	- 168 481	- 80 138
Avskrivningar	4	- 162 890	- 162 890
<b>Summa kostnader</b>		<b>- 2 125 047</b>	<b>- 2 590 932</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>97 219</b>	<b>- 354 455</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		14 023	346
Räntekostnader		0	- 2 019
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>14 023</b>	<b>- 1 673</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>111 242</b>	<b>-356 129</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>111 242</b>	<b>-356 129</b>

## Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Fibernät	4	292 000	438 000
Asfaltering	4	118 230	135 120
<b>Summa</b>		<b>410 230</b>	<b>573 120</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar		5 000	0
Övriga fordringar		3 900	80
Förutbetalda kostnader		74 257	52 308
Kassa och bank		889 276	657 582
<b>Summa</b>		<b>972 433</b>	<b>709 970</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>1 382 663</b>	<b>1 283 090</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Underhållsfond		785 592	728 592
<b>Summa</b>		<b>785 592</b>	<b>728 592</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		83 994	497 124
Årets resultat		111 242	-356 129
<b>Summa</b>		<b>195 236</b>	<b>140 995</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>980 828</b>	<b>869 587</b>
<b>Skulder</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		0	0
<b>Summa</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga kortfristiga skulder		2 000	0
Aktuell skatteskuld		54 642	60 852
Upplupna kostnader mm		345 193	352 651
<b>Summa</b>		<b>401 835</b>	<b>413 503</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>401 835</b>	<b>413 503</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>1 382 663</b>	<b>1 283 090</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 10 år, dvs med 10,00 %/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.

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Samfällighetsavgift	1 732 800	1 573 200
Vattenavgift	315 490	382 328
Övriga intäkter inkl. momsrettningar	173 976	280 949
<b>Summa</b>	<b>2 222 266</b>	<b>2 236 477</b>
<b>Not 3 Personalkostnader</b>		
Arvoden styrelse och revisorer	120 599	70 499
Rörliga löner och ersättningar	14 550	0
Sociala kostnader	33 332	9 639
<b>Summa</b>	<b>168 481</b>	<b>80 138</b>
<b>Not 4 Avskrivningar</b>		
Fibernät	2 190 000	2 190 000
Ack. avskrivning fibernät	- 1 752 000	- 1 606 000
Årets avskrivning fibernät	- 146 000	- 146 000
Asfaltering	168 900	168 900
Ack avskrivning asfaltering	- 33 780	- 16 890
Årets avskrivning asfaltering	- 16 890	- 16 890
<b>Summa</b>	<b>410 230</b>	<b>573 120</b>

Hässelby, 2026

Digitalt signerad av

Per Nilson  
Ordförande

Per Sundqvist  
Ledamot

Anders Rafting  
Ledamot

Oliver Johansson  
Ledamot

Magnus Nilson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026

Cathrine Samuelsson  
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."

## OLIVER JOHANSSON

### Styrelseledamot

På uppdrag av: Kärleksörtens Samfällighetsförening  
Serienummer: e573b6ace9e5f0[...]f9a7cc5d15baa  
IP: 83.185.xxx.xxx  
2026-03-05 12:48:15 UTC



## CARL-MAGNUS NILSON

### Styrelseledamot

På uppdrag av: Kärleksörtens Samfällighetsförening  
Serienummer: 7379e8b8e28211[...]4aaba76239ed2  
IP: 217.21.xxx.xxx  
2026-03-05 14:02:49 UTC



## ANDERS RAFTING

### Styrelseledamot

På uppdrag av: Kärleksörtens Samfällighetsförening  
Serienummer: cc1b7bc62f5b00[...]312a8e6e4aae7  
IP: 46.39.xxx.xxx  
2026-03-05 17:23:42 UTC



## Per Olof Sundqvist

### Styrelseledamot

På uppdrag av: Kärleksörtens Samfällighetsförening  
Serienummer: f7cb52ad9b4b2f[...]3a9a383aad1ba  
IP: 46.39.xxx.xxx  
2026-03-05 21:53:30 UTC



## PER-M I NILSON

### Ordförande

På uppdrag av: Kärleksörtens Samfällighetsförening  
Serienummer: 2d5a3888127d75[...]69b90333b4ab0  
IP: 83.255.xxx.xxx  
2026-03-06 04:46:08 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

#### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.