



Årsredovisning

Kärleksörtens Samfällighetsförening

716417 – 2681

Räkenskapsåret

2018-01-01 – 2018-12-31

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31 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 utomhus parkering för ytterligare en bil. Samfälligheten ansvarar via anläggningsbeslut för garage, vägar, parkering, belysning, mark, lekplatser, el-, vatten- och avloppsledningar, fibernät samt sopanläggning.

Allmänt om verksamheten

Samfällighetens årsstämma genomfördes den 21 mars 2018 i Folkets Hus, Riddersviksvägen, och har haft följande sammansättning under året.

Styrelsen

Bo Rydberg, ordförande
Joakim Mattsson, kassör
Anders Rafting, sekreterare
Robert Fischer, ledamot
Ina Pieper, ledamot
Per Rockström, suppleant
Jens Östman, suppleant
Göran Krusell, suppleant

Bo Rydberg, Robert Fischer, Jens Östman, Göran Krusell samt Per Rockström har mandat som går ut. Under räkenskapsåret 2018 har styrelsen haft 10 styrelsemöten. Firmatecknare har varit Bo Rydberg och Joakim Mattsson.

Revisorer

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

Valberedning

Enligt stämmans beslut har valberedning varit föreningens zonansvariga. Sammankallande till valberedningens har i år varit Gabriella Björnfot, zon 1.

Hemsida

På föreningens hemsida <http://karleksorten.org> finns bl.a. information om aktuella händelser, stadgar, anläggningsbeslut, ritningar, parkeringspolicy, kalender med uppgifter/datum om bl.a. stämma, kommande styrelsemöten, höst- och vårstädning, kontaktuppgifter till styrelsen och ansvariga i respektive zon samt tillgång till vårt forum.

Ekonomi

Avgifterna till Samfälligheten fastställs på stämman via debiteringslängden. På stämman 2018 togs beslut att fastställa avgiften till 12 000 kr per fastighet och år för den löpande driften inklusive kostnader för bredband/fiber. Avgiften för vattenförbrukning, som justeras via avläsning en gång per år, fastställdes till 2 000 kr.

Avgiften för bredband/fiber avser både driftkostnader för leverans av tjänsterna bredband och digital-TV samt föreningens finansieringskostnader vilket inkluderar både amortering och räntor.

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. För vatten sker en avläsning i januari för respektive hushåll med en avräkning på förbrukningen på debiteringen efter årsstämman, dvs. på aprilavin.

Arvode

Styrelsen har från stämman ett arvode som uppgår till ett prisbasbelopp (f.n. 45 500 kr, 2018) att fördela inom sig samt ett mötesarvode om 250 kr per tillfälle och en middag för de förtroendevalda, som i år ägde rum på Riddersviks Gård.

Leverantörer

Samfälligheten har ett löpande avtal med Tingvalla Mark för området markskötsel. Tingvalla sköter även sandning och snöröjning 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. Vi har för närvarande ett rörligt elpris via vår elleverantör Fortum/Ellevio. Samfälligheten har sin försäkring via medlemskapet i Villaägarna, ett medlemskap som även inkluderar samtliga hushåll däremot måste varje hushåll teckna sin egen hemförsäkring.

Städdagar

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

Väsentliga händelser under året

Resultat

Årets resultat visar ett överskott på ca 6,5 tkr i jämförelsen med budget är resultatet ca 36 tkr lägre och samtidigt 199 tkr lägre än föregående år. Det lägre resultatet förklaras delvis att året belastas av fem kvartal för sophämtning (*sena fakturor från leverantören*) samt även av högre kostnader för snöröjning (*variabel post, väderpåverkan*), högre kostnader för underhåll i föreningen (*främst trädfällning, plantering vallen, arbete med rabatter, reparation och underhåll av lekplatser, garagebelysning samt service sopkasunerna*), högre vattenkostnader (*höjda avgifter*) trots samma förbrukning, samtidigt har vi lägre kostnader för el (*byte till LED påverkar*) och styrelsearvode (*rörlig ersättning utgår efter stämman*).

Samfällighetens största utgifter är (i storleksordning); markskötsel, vatten och avlopp, bredband, digital-TV samt löpande underhåll. I Flerårsöversikten kan nyckeltal för de viktigaste kostnaderna/utgifterna hittas. Styrelsen har som mål att amortera överlikviditet. Under året har en extra amortering gjorts med 200 tkr utöver den planerade amorteringen med 146 tkr. Beslut om extraamortering bedöms löpande och sker efter styrelsebeslut. Sannolikt kommer vi under året att kunna avsluta vårt banklån, framtida överlikvid kommer sannolikt att placeras. Enligt vår budget visar de preliminära resultaten år 2020 och framåt underskott trots avslutade lån. En avgiftshöjning kan därmed förväntas.

Föreningens underhåll

Under året har underhållskostnaderna inkluderat trädfällning inklusive borttagning, plantering på vallen, nyanläggning och plantering av rabatter vid Albert Landbergs gränd, reparation och underhåll av våra lekplatser, byte av sand i sandlådorna, byte till LED belysning på ljusarmaturer och garagen,

årlig service på sopkasunerna samt en vattentömning efter översvämning, rensning och tömning av samfällighetens förråd. Under städdagarna har vi bl.a. bytt till LED-lampor på våra belysningsstolpar. Byten till LED lampor har visat en minskad energiåtgång. En studie har genomförts för ett laddsystem för elbilar, dock kvarstår en del viktiga frågor (se dokument på hemsidan).

Vi har under året haft kostnader för container på våra städdagar (ca 10 tkr på våren och 15 tkr på hösten), dessa är bara till för trädgårdsavfall. Under innevarande år förväntas endast löpande underhåll ske i samfälligheten, vilket inkluderar reparation av elskåpen, rensning och underhåll av hängrännor mm, mindre reparationer sker liksom tidigare under våra städdagar.

Medlemsinformation

Samfällighetens är marken och består av fastigheterna Kärleksörten 9-118 och 120-123 samt tomträtten Kärleksörten 8, totalt har samfälligheten 115 medlemmar, varav Stockholm Stad är en.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	1 644	1 782	1 710	2 054
Årets resultat (tkr)	+ 7	+ 205	+ 165	+ 569
Soliditet (%)	72,6	36,1	52,3	29,9
Lån (tkr)	187	533	679	1 426
Avgift inkl. vatten*	14 000	14 000	15 000	18 000
Markskötsel*	2 495	2 430	2 648	2 280
Vattenförbrukning*	2 385	2 322	1 926	1 900
Bredband*	1 488	1 488	1 488	1 488
Digital-TV*	1 219	1 189	1 349	1 382
Underhåll*	1 121	1 235	688	277
Snöröjning*	1 100	760	890	1 118
EI*	590	595	647	666
Lån*	1 640	4 675	5 956	12 509
Räntor*	100	190	380	732
Avskrivning*	1 607	1 607	1 607	1 607

* Nyckeltalen avser kr om inget annat anges. Kostnaderna/utgifterna avser per år och fastighet i samfälligheten, 114 hushåll.

Förändring av Eget kapital

	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	329 592	561 885	205 359
Disposition från årsstämman		205 359	- 205 359
Avsättning till underhåll	57 000	- 57 000	
Årets resultat			6 563
Vid årets slut	386 592	710 244	6 563

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att årets resultat balanseras i ny räkning och att en schablonmässig avsättning till underhållsfonden sker med 57 000, dvs. 500 kr/fastighet.

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 – 2018-12-31	2017-01-01 – 2017-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	1 643 801	1 781 858
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		- 1 374 883	- 1 295 832
Övriga externa kostnader		- 11 305	- 10 051
Personalkostnader	3	- 56 474	- 65 775
Avskrivningar	4	- 183 149	- 183 151
Summa kostnader		- 1 625 811	- 1 554 809
Rörelseresultat		17 990	227 049
Finansiella poster			
Ränteintäkter		0	0
Räntekostnader	6	- 11 427	- 21 689
Summa finansiella poster		- 11 427	- 21 689
Resultat efter finansiella poster		6 563	205 359
Årets resultat		6 563	205 359

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Fibernät	4	1 314 000	1 460 000
Inventarier	4	0	37 149
Summa		1 314 000	1 497 149
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		3 500	0
Förutbetalda kostnader		77 421	76 310
Kassa och bank		124 410	216 937
Summa		205 331	293 247
Summa tillgångar		1 519 331	1 790 396
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Underhållsfond		386 592	329 592
Summa		386 592	329 592
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		710 244	561 885
Årets resultat		6 563	205 359
Summa		716 807	767 244
Summa eget kapital		1 103 399	1 096 836
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	5	41 000	387 000
Övriga långfristiga skulder		18 434	18 434
Summa		59 434	405 434
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	5	146 000	146 000
Upplupna kostnader		210 498	142 126
Summa		356 498	288 126
Summa skulder		415 932	693 560
Summa eget kapital och skulder		1 519 331	1 790 396

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad med tillämpning av årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2), oförändrade jämfört med föregående år.

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 %

- övriga anläggningstillgångar skrivs av under 5-20 år, dvs. med 10-20 %.

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.

	2018-01-01 – 2018-12-31	2017-01-01 – 2017-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Samfällighetsavgift	1 368 000	1 539 000
Vattenavgift	264 034	220 319
Övriga intäkter	11 767	22 539
Summa	1 643 801	1 781 858
Not 3 Personalkostnader		
Styrelsearvode	45 500	50 050
Sociala kostnader	10 974	15 725
Summa	56 474	65 775
Not 4 Materiella anläggningstillgångar		
Fibernät	2 190 000	2 190 000
Tidigare avskrivning fibernät	- 730 000	- 584 000
Årets avskrivning fibernät	- 146 000	- 146 000
Övriga anläggningar och inventarier	412 303	412 303
Tidigare avskrivning anläggning	- 375 154	- 338 003
Årets avskrivning anläggningar	- 37 149	- 37 151
Summa	1 314 000	1 497 149
Not 5 Skulder till kreditinstitut		
Swedbank, rörlig ränta 3,357%	187 000	533 000
Kortfristig del av lån	- 146 000	- 146 000
Summa	41 000	387 000
Not 6 Räntekostnad		
Skuldränta banklån	11 427	21 689

Hässelby den mars 2019

Bo Rydberg

Joakim Mattsson

Anders Rafting

Robert Fischer

Ina Pieper