



Årsredovisning

Kärleksörtens Samfällighetsförening

716417 – 2681

Räkenskapsåret

2019-01-01 – 2019-12-31

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31 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 2019 i Folkets Hus, Riddersviksvägen, och har haft följande sammansättning under året.

Styrelsen

Bo Rydberg, ordförande
Joakim Mattsson, ekonomi
Anders Rafting, sekreterare
Göran Krusell, ledamot
Per Rockström, ledamot
Per Sundqvist, suppleant
Magnus Nilson, suppleant

Bo Rydberg, Joakim Mattsson, Anders Rafting samt Per Sundqvist har mandat som går ut. Under verksamhetsåret 2019 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. Sammanställande till valberedningens har i år varit Stefan Cedermark, zon 2.

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 2019 togs beslut att fastställa avgiften till 12 tkr per fastighet och år för samfällighetens löpande drift inkl. kostnader för bredband/fiber. Avgiften för vattenförbrukning fastställdes till 2,4 tkr. Totalt 14,4 tkr/år.

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. 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 2019 haft ett arvode som uppgår till ett prisbasbelopp (f.n. 46 500 kr, 2019) att fördela inom sig samt ett mötesarvode om 250 kr per möte och en middag för de förtroendevalda, som i år ägde rum på Hässelby Slott den 23 september.

Leverantörer

Samfälligheten har ett löpande avtal med Tingvalla Mark för områdets 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 med nät via Ellevio. Samfälligheten har sin försäkring via medlemskapet i Villaägarna, ett medlemskap som även inkl. 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, den 28 april respektive den 20 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 på ett överskott på ca 121 tkr, vilket motsvarar ca 1 tkr/hushåll, föregående år var resultatet +6,5 tkr. I jämförelsen med budget är resultatet ca 100 tkr högre och samtidigt 114 tkr högre än föregående år.

Det kan noteras att årets resultat har, i jämförelsen med budget, haft lägre kostnader för el som påverkat av något varmare klimat men även genom vår satsning på LED lampor. Samtidigt har kostnaderna för underhåll varit högre vilket utvecklas nedan.

Ekonomi

Kostnaderna för vatten och avlopp har tydligt ökat vilket inte beror på ökad förbrukning (den faller) utan påverkas främst av högre fasta kostnader från Stockholm Vatten. Dessutom bör det noteras att Stockholm Vatten läser av vår mätare med stora mellanrum, vilket senast skedde juni 2017. Via vår egen vattenavläsning (varje januari) har vi sannolikt en verklig förbrukning som ligger ca 7 % lägre än debiterat (det noteras att varje hushåll förbrukar ca 130 kbm/år).

Samfällighetens största utgifter är (i storleksordning); markskötsel, vatten och avlopp, fiber/bredband, digital-TV samt löpande underhåll. I Flerårsöversikten nedan kan nyckeltal för de viktigaste kostnaderna hittas. Styrelsen har aktivt arbetat för att minska vår belåning, under 2019 har vi

amorterat 187 tkr och därmed löst vårt lån från fiberinvesteringen (inom sju år, ursprunglig plan var 15 år).

Underhåll

En kostnad som har stor betydelse för vår trivsel är förutom markskötseln föreningens underhålls-åtgärder som dels utförs på samfällighetens städdagar av medlemmarna dels via entreprenörer. Dessa kostnader varierar mellan åren och har varit något högre under 2019. Samfälligheten har under året bl.a. genomfört rensning av hängrännor, målning av parkeringslinjer, reparation av ett antal elskåp, arbete med plantering, service av sopkasunerna samt åtgärder på ett antal garageportar. Även i år har föreningen haft kostnader för container på samfällighetens städdagar (ca 12 tkr på våren och 17 tkr på hösten), dessa containrar är bara till för trädgårdsavfall.

Under kommande år förväntas endast löpande underhåll ske i samfälligheten, vilket inkluderar fortsatt reparation av elskåp, målning, översyn av garage och asfaltering, kontroll av våra stammar samt mindre reparationer som liksom tidigare sker 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

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	1 682	1 644	1 782	1 710
Årets resultat (tkr)	+ 121	+ 7	+ 205	+ 165
Soliditet (%)	85,0	72,6	36,1	52,3
Lån (tkr)	0	187	533	679
Avgift inkl. vatten*	14 400	14 000	14 000	15 000
Markskötsel*	2 567	2 495	2 430	2 648
Vattenförbrukning*	2 415	2 385	2 322	1 926
Bredband*	1 488	1 488	1 488	1 488
Digital-TV*	1 246	1 219	1 189	1 349
Underhåll*	1 238	1 121	1 235	688
Snöröjning*	946	1 100	760	890
El*	460	590	595	647
Lån*	0	1 640	4 675	5 956
Räntor*	27	100	190	380
Avskrivning*	1 281	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	Totalt
Vid årets början	386 592	710 243	6 563	1 103 428
Disposition från årsstämman		6 563	- 6 563	0
Avsättning till underhåll	57 000	- 57 000		0
Årets resultat			120 801	120 801
Vid årets slut	443 592	659 806	120 801	1 224 229

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	2019-01-01 – 2019-12-31	2018-01-01 – 2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	1 681 724	1 643 801
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		- 1 319 665	- 1 374 883
Övriga externa kostnader		- 22 177	- 11 305
Personalkostnader	3	- 69 931	- 56 474
Avskrivningar	4	- 146 000	- 183 149
Summa kostnader		- 1 557 773	- 1 625 811
Rörelseresultat		123 951	17 990
Finansiella poster			
Ränteintäkter		0	0
Räntekostnader	5	- 3 121	- 11 427
Summa finansiella poster		- 3 121	- 11 427
Resultat efter finansiella poster		120 801	6 563
Årets resultat		120 801	6 563

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Fibernät	6	1 168 000	1 314 000
Inventarier	6	0	0
Summa		1 168 000	1 314 000
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		7 200	3 500
Förutbetalda kostnader		78 122	77 421
Kassa och bank		186 555	124 410
Summa		271 877	205 331
Summa tillgångar		1 439 877	1 519 331
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Underhållsfond		443 592	386 592
Summa		443 592	386 592
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		659 836	710 243
Årets resultat		120 801	6 563
Summa		780 636	716 807
Summa eget kapital		1 224 228	1 103 399
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	5	0	41 000
Övriga långfristiga skulder		18 434	18 434
Summa		18 434	59 434
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	5	0	146 000
Upplupna kostnader		197 214	210 498
Summa		197 214	356 498
Summa skulder		215 648	415 932
Summa eget kapital och skulder		1 439 877	1 519 331

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 %

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.

	2019-12-31	2018-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Samfällighetsavgift	1 368 000	1 368 000
Vattenavgift	298 724	264 034
Övriga intäkter	15 000	11 767
Summa	1 681 724	1 643 801
Not 3 Personalkostnader		
Styrelsearvode	56 500	45 500
Sociala kostnader	13 431	10 974
Summa	69 931	56 474
Not 4 Avskrivningar		
Fibernät	2 190 000	2 190 000
Tidigare avskrivning fibernät	- 876 000	- 730 000
Årets avskrivning fibernät	- 146 000	- 146 000
Övriga anläggningar och inventarier	412 303	412 303
Tidigare avskrivning anläggning	- 412 303	- 375 154
Årets avskrivning anläggningar	0	- 37 149
Summa	1 168 000	1 314 000
Not 5 Räntekostnader		
Skuldränta banklån	3 121	11 427
Not 6 Skulder till kreditinstitut		
Swedbank, rörlig ränta 3,864%	0	41 000
Kortfristig del av lån	0	146 000
Summa	0	187 000

Hässelby den mars 2020

Bo Rydberg

Joakim Mattsson

Anders Rafting

Göran Krusell

Per Rockström