



Årsredovisning

Kärleksörtens Samfällighetsförening

716417 – 2681

Räkenskapsåret

2020-01-01 – 2020-12-31

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31 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. Området är uppdelat i tolv zoner, samt har fyra sopkasuner, elva garagelängor, fem lekplatser och sex infarter. Samfälligheten ansvarar via anläggningsbeslut 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 19 mars 2020 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
Cathrine Samuelsson, suppleant

Bo Rydberg, Göran Krusell, Per Rockström samt Magnus Nilson har mandat som går ut. Under verksamhetsåret 2020 har styrelsen haft 9 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 även 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 2020 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 2020 haft ett arvode som uppgår till två prisbasbelopp (f.n. 47 300 kr, 2020) att fördela inom sig samt ett mötesarvode om 300 kr per möte och en middag för de förtroendevalda, som i år ägde rum på Riddersviks Herrgård den 28 september.

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 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 trots pandemi genomfört två städdagar, den 26 april respektive den 13 september. Städdagarna har avslutats med en gemensam korvgrillning med hänsyn till omständigheterna har tagits. 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 + 48 tkr, vilket motsvarar ca 425 kr/hushåll, föregående år var resultatet + 121 tkr. I jämförelsen med budget är resultatet ca 14 tkr lägre än förväntat och samtidigt även 72 tkr lägre än föregående år.

Det kan noteras att årets resultat i jämförelsen med budget, har haft något högre kostnader för sophämtning, som ökar med 14 tkr, dvs 15%. Vilket antagligen påverkats av lite mer hemmaarbete under rådande förhållanden. Däremot minskar kostnaderna för el, faller med 12 tkr, dvs 16%, möjligen påverkats av varmare klimat och möjligen även färre motorvärmare (igen hemmaarbete) men även genom vår tidigare satsning på LED lampor. Dock har snöröjning/sandning påverkat resultatet mest, där kostnaderna minskar med hela 81 tkr, dvs 60 %, kanske med anledning av den milda vintern 2020.

Ekonomi

Kostnaderna för vatten och avlopp fortsätter att öka vilket beror på både ökad förbrukning och av högre fasta kostnader från Stockholm Vatten. Igen noteras det att Stockholm Vatten läser av vår mätare med stora mellanrum, vilket senast skedde 8 juni 2017. Via vår egen vattenavläsning kan vi prognostisera att vår verkliga förbrukning borde vara ca 3 tusen kbm lägre vilket är ca 50 tkr mindre än debiterat (det kan noteras att varje hushåll i år förbrukar ca 145 kbm/år, en ökning med ca 10 %).

Samfällighetens största utgifter är (i storleksordning); markskötsel, vatten och avlopp, fiber/bredband, digital-TV samt sophämtning. I Flerårsöversikten nedan kan nyckeltal för de viktigaste kostnaderna hittas.

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 2020. Samfälligheten har under året bl.a. genomfört komplettering av växlighet på vällen, åtgärd på rönn vid garage samt äppelträd ovan lekplats, beskärning av hängbjörk, asfaltering vid dagis. Målning av delar av garage samt byte av fasadpanel under städdagen.

Dessutom har en årlig service av sopkasunerna skett, och reparation av elskåp, sandlåda samt staket. Föryngringsbeskärning bl.a. av syrenhäcken vid lilla parkeringen (AL), av rosorna vid lilla gången vid busshållplatsen (AL), schersminhäcken runt lekplats (AL), rensning lövsil. Reparation av garageportar och brandväggar efter inbrott i garagelängorna. Åtgärder på lampor, justeringar av garageportar, rivning och återställning av staket. Inklusive målning och oljning.

Även i år har föreningen haft kostnader för bl.a. container på samfällighetens städdagar (ca 14,5 tkr på våren och 18,2 tkr på hösten), det noteras att dessa containrar bara är till för trädgårdsavfall.

Under kommande år förväntas endast löpande underhåll ske i samfälligheten, vilket inkluderar målning, översyn av garage och asfaltering, kontroll av våra stammar (filmning planerad) 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

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	1 647	1 682	1 644	1 782
Årets resultat (tkr)	+ 48	+ 121	+ 7	+ 205
Soliditet (%)	79,4	85,0	72,6	36,1
Lån (tkr)	0	0	187	533
Avgift inkl. vatten*	14 400	14 400	14 000	15 000
Markskötsel*	2 625	2 567	2 495	2 430
Vattenförbrukning*	2 534	2 415	2 385	2 322
Bredband*	1 488	1 488	1 488	1 488
Digital-TV*	1 345	1 246	1 219	1 189
Underhåll*	728	1 238	1 121	1 235
Snöröjning*	219	946	1 100	760
El*	353	460	590	595
Lån*	0	0	1 640	4 675
Räntor*	0	27	100	190
Avskrivning*	1 281	1 281	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	443 592	659 836	120 801	1 224 229
Disposition från årsstämman		120 801	- 120 801	
Avsättning till underhåll	57 000	- 57 000		
Årets resultat			48 423	48 423
Vid årets slut	500 592	723 637	48 423	1 272 652

Resultatdisposition

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 – 2020-12-31	2019-01-01 – 2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	1 646 920	1 681 724
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		- 1 274 990	- 1 319 665
Övriga externa kostnader		- 23 190	- 22 177
Personalkostnader	3	- 154 317	- 69 931
Avskrivningar	4	- 146 000	- 146 000
Summa kostnader		- 1 598 497	- 1 557 773
Rörelseresultat		48 423	123 951
Finansiella poster			
Ränteintäkter		0	0
Räntekostnader	5	- 0	- 3 121
Summa finansiella poster		- 0	- 3 121
Resultat efter finansiella poster		48 423	120 801
Årets resultat		48 423	120 801

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Fibernät	4	1 022 000	1 168 000
Summa		1 022 000	1 168 000
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		4 215	7 200
Förutbetalda kostnader		83 064	78 122
Kassa och bank		491 936	186 555
Summa		579 215	271 877
Summa tillgångar		1 601 215	1 439 877
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Underhållsfond		500 592	443 592
Summa		500 592	443 592
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		723 637	659 836
Årets resultat		48 423	120 801
Summa		772 060	780 636
Summa eget kapital		1 272 652	1 224 228
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	5	0	0
Övriga långfristiga skulder		55 565	18 434
Summa		55 565	18 434
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	5	0	0
Upplupna kostnader		272 998	197 214
Summa		272 998	197 214
Summa skulder		328 563	215 648
Summa eget kapital och skulder		1 601 215	1 439 877

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.

	2020-12-31	2019-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Samfällighetsavgift	1 368 000	1 368 000
Vattenavgift	266 980	298 724
Övriga intäkter	11 940	15 000
Summa	1 646 920	1 681 724
Not 3 Personalkostnader		
Styrelsearvode	121 450	56 500
Revisor	2 000	0
Sociala kostnader	30 867	13 431
Summa	154 317	69 931
Not 4 Avskrivningar		
Fibernät	2 190 000	2 190 000
Tidigare avskrivning fibernät	- 1 022 000	- 876 000
Årets avskrivning fibernät	- 146 000	- 146 000
Övriga anläggningar och inventarier	412 303	412 303
Tidigare avskrivning anläggning	- 412 303	- 412 303
Årets avskrivning anläggningar	0	0
Summa	1 022 000	1 168 000
Not 5 Räntekostnader		
Skuldränta banklån	0	3 121

Hässelby den mars 2021

Bo Rydberg

Joakim Mattsson

Anders Rafting

Göran Krusell

Per Rockström