



## Årsredovisning

### Kärleksörtens Samfällighetsförening

716417 – 2681

Räkenskapsåret

2021-01-01 – 2021-12-31

# Förvaltningsberättelse

## Föreningens verksamhet

Årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31 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 inkluderar fem lekplatser, elva garagelängor samt har fyra sopkasuner 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 med hänsyn till pandemin den 31 maj 2021 utomhus på samfällighetens grillplats, och har haft följande sammansättning av styrelsen under året.

### 2021-01-01 – 2021-05-31

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

### 2021-05-31 – 2021-05-31

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, Joakim Mattsson, Anders Rafting och Per Sundqvist har mandat som går ut. Cathrine Samuelsson har avgått under året. Under verksamhetsåret 2021 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 även i år varit Stefan Cedermark, zon 2.

## Hemsida

På föreningens hemsida <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 2021 togs beslut att fastställa avgiften till 12 000 kr per fastighet och år för samfällighetens löpande drift inkl. kostnader för bredband/fiber. Avgiften för vattenförbrukning fastställdes till 2 400 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 förfallodatum 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 2021 haft ett arvode som uppgår till två prisbasbelopp (f.n. 47 600 kr, 2021) att fördela inom sig samt ett mötesarvode om 300 kr per möte samt 1 000 kr per revisor.

### **Leverantörer**

Samfälligheten har ett löpande avtal med Tingvalla Mark för områdets 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. 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 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 trots pandemi genomfört två städdagar, den 25 april respektive den 19 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 underskott på ca - 88 tkr, vilket motsvarar ca -770 kr/hushåll, föregående år var resultatet + 48 tkr. I jämförelsen med budget är resultatet ca 150 tkr lägre än förväntat.

### **Ekonomi**

I jämförelsen med budget visar högre kostnader för snöröjning (+49 tkr). Snöröjning är också den post som varierar mest mellan åren med hänsyn till väder och klimat. Samtidigt har vi ännu högre kostnader för vatten & avlopp (31 tkr) men inte på grund av högre förbrukning, den är utifrån vår avläsning ganska stabil, det är däremot högre taxor för vatten, fasta liksom rörliga, som ger högre kostnader. Vi debiteras månatligen en preliminär förbrukning av Stockholm Vatten den har varit oförändrad under ett större antal år, vi har framfört en begäran om avläsning vilket ska ske under början av 2022. Vår bedömning är att det bör finnas en överdebitering på mer än 50 tkr (det kan noteras att varje hushåll i år förbrukar ca 141 kbm/år (145), en minskning med ca 5 %). Vi har samtidigt med lägre kostnader för fibernätet (-31 tkr) i år.

Samfällighetens största utgifter är (i storleksordning); vatten och avlopp (309 tkr), markskötsel (307 tkr), digital-TV (162 tkr), underhåll (154 tkr) och fiber/bredband (154 tkr). I Flerårsöversikten kan nyckeltal för de största kostnaderna hittas och även en jämförelse ske mellan åren.

### **Underhåll**

En kostnad som har stor betydelse för vår trivsel är förutom markskötseln föreningens underhålls-åtgärder som dels utförs av medlemmarna på samfällighetens städdagar samt dels via anlitate entreprenörer. Kostnaderna varierar mellan åren och har varit något högre under 2021.

Samfälligheten har under året genomfört monterat brytskydd till serverrum och cykelförråd, årlig service och underhåll samt i år även inklusive tvätt av våra sopkasuner, plåtarbete på garagetak för lagning av hål, åtgärder på hängrännor, justering av takavvattning och stuprör, fortsatt arbete med föryngring, föryngringsbeskrining vid lekplats, genomfört lekplatsbesiktning på samtliga av samfällighetens lekplatser samt arbete med att åtgärda mindre anmärkningar från den, pågående arbete med skift av belysning, anläggning av kantstöd inkl. gjutning vid ett skadad vägvagnsgräns, tillkommande skylt vid vägbana mm.

Under året inträffade en skada på vår gemensamma fiber vilket berörde ett antal hushåll fick ett avbrott i sin TV och fibertjänst under en period. Vid felsökning visade det sig att orsaken berodde på pålning vid bygge av staket av en fastighetsägare. Påminner om att det på vår hemsida finns en karta sedan tidigare som visar vart kabeldragning i området finns. Berörda hushåll som har lämnat in underlag har fått ersättning från samfälligheten.

Även 2021 har föreningen haft kostnader för bla container på samfällighetens städdagar (ca 19 tkr på våren och 19,5 tkr på hösten), det kan även noteras att dessa containrar bara är till för trädgårdsavfall.

Under de kommande åren förväntas endast löpande underhåll ske i samfälligheten, vilket inkluderar fortsatt underhåll och översyn av garage, förbättring av asfalterade ytor, fortsatt arbete med kontroll av våra vatten- och avloppsledningar samt diverse mindre reparationer både löpande och under våra städdagar, dessutom följer vi utvecklingen för möjlighet till elbilsladdning i samfälligheten.

## **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

|                       | 2021   | 2020   | 2019   | 2018   |
|-----------------------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning (tkr) | 1 673  | 1 647  | 1 682  | 1 644  |
| Årets resultat (tkr)  | - 88   | + 48   | + 121  | + 7    |
| Soliditet (%)         | 77,1   | 79,4   | 85,0   | 72,6   |
| Lån (tkr)             | 0      | 0      | 0      | 187    |
| Avgift inkl. vatten*  | 14 400 | 14 400 | 14 000 | 14 400 |
| Markskötsel*          | 2 697  | 2 625  | 2 567  | 2 495  |
| Vattenförbrukning*    | 2 713  | 2 534  | 2 415  | 2 385  |
| Bredband*             | 1 308  | 1 488  | 1 488  | 1 488  |
| Digital-TV*           | 1 427  | 1 345  | 1 246  | 1 219  |
| Underhåll*            | 1 355  | 728    | 1 238  | 1 121  |
| Snöröjning*           | 1 209  | 219    | 946    | 1 100  |
| El*                   | 447    | 353    | 460    | 590    |
| Lån*                  | 0      | 0      | 0      | 1 640  |
| Räntor*               | 0      | 0      | 27     | 100    |
| Avskrivning*          | 1 281  | 1 281  | 1 281  | 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           |
|-----------------------------|----------------|---------------------|-----------------|------------------|
| <b>Vid årets början</b>     | <b>500 592</b> | <b>723 637</b>      | <b>48 423</b>   | <b>1 272 652</b> |
| Disposition från årsstämman |                | 48 423              | - 48 423        |                  |
| Avsättning till underhåll   | 57 000         | - 57 000            |                 |                  |
| <b>Årets resultat</b>       |                |                     | <b>- 87 756</b> | <b>- 87 756</b>  |
| <b>Vid årets slut</b>       | <b>557 592</b> | <b>715 060</b>      | <b>- 87 756</b> | <b>1 184 896</b> |

### 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 | 2021-01-01 –<br>2021-12-31 | 2020-01-01 –<br>2020-12-31 |
|--|-----|----------------------------|----------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>                |     |                            |                            |
| Nettoomsättning                          | 2   | 1 672 761                  | 1 681 724                  |
| <b>Rörelsens kostnader</b>               |     |                            |                            |
| Driftskostnader                          |     | - 1 436 436                | - 1 274 990                |
| Övriga externa kostnader                 |     | - 28 973                   | - 23 190                   |
| Personalkostnader                        | 3   | - 149 107                  | - 154 317                  |
| Avskrivningar                            | 4   | - 146 000                  | - 146 000                  |
| <b>Summa kostnader</b>                   |     | <b>- 1 760 517</b>         | <b>- 1 598 497</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                   |     | <b>0</b>                   | <b>0</b>                   |
| <b>Finansiella poster</b>                |     |                            |                            |
| Ränteintäkter                            |     | 0                          | 0                          |
| Räntekostnader                           | 5   | - 0                        | - 0                        |
| <b>Summa finansiella poster</b>          |     | <b>- 0</b>                 | <b>- 0</b>                 |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b> |     | <b>- 87 756</b>            | <b>48 423</b>              |
| <b>Årets resultat</b>                    |     | <b>- 87 756</b>            | <b>48 423</b>              |

## Balansräkning

|   | Not | 2021-12-31       | 2020-12-31       |
|---|-----|------------------|------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                       |     |                  |                  |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b> |     |                  |                  |
| Fibernät                                | 6   | 876 000          | 1 022 000        |
| Inventarier                             | 6   | 0                | 0                |
| <b>Summa</b>                            |     | <b>876 000</b>   | <b>1 022 000</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>            |     |                  |                  |
| Kundfordringar                          |     | 19 021           | 4 215            |
| Förutbetalda kostnader                  |     | 77 940           | 83 064           |
| Kassa och bank                          |     | 564 348          | 491 936          |
| <b>Summa</b>                            |     | <b>661 310</b>   | <b>579 215</b>   |
| <b>Summa tillgångar</b>                 |     | <b>1 537 310</b> | <b>1 601 215</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>         |     |                  |                  |
| <b>Eget kapital</b>                     |     |                  |                  |
| <b>Bundet eget kapital</b>              |     |                  |                  |
| Underhållsfond                          |     | 557 592          | 500 592          |
| <b>Summa</b>                            |     | <b>557 592</b>   | <b>500 592</b>   |
| <b>Fritt eget kapital</b>               |     |                  |                  |
| Balanserat resultat                     |     | 715 060          | 723 637          |
| Årets resultat                          |     | - 87 756         | 48 423           |
| <b>Summa</b>                            |     | <b>627 304</b>   | <b>772 060</b>   |
| <b>Summa eget kapital</b>               |     | <b>1 184 896</b> | <b>1 272 652</b> |
| <b>Skulder</b>                          |     |                  |                  |
| <b>Långfristiga skulder</b>             |     |                  |                  |
| Skulder till kreditinstitut             | 5   | 0                | 0                |
| Övriga långfristiga skulder             |     | 77 914           | 55 565           |
| <b>Summa</b>                            |     | <b>77 914</b>    | <b>55 565</b>    |
| <b>Kortfristiga skulder</b>             |     |                  |                  |
| Skulder till kreditinstitut             | 5   | 0                | 0                |
| Upplupna kostnader                      |     | 274 501          | 272 998          |
| <b>Summa</b>                            |     | <b>274 501</b>   | <b>272 998</b>   |
| <b>Summa skulder</b>                    |     | <b>352 415</b>   | <b>328 563</b>   |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>   |     | <b>1 537 310</b> | <b>1 601 215</b> |

## 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.

|                              | 2021-12-31       | 2020-12-31       |
|------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Not 2 Nettoomsättning</b> |                  |                  |
| Samfällighetsavgift          | 1 368 000        | 1 368 000        |
| Vattenavgift                 | 292 941          | 266 980          |
| Övriga intäkter              | 11 820           | 11 940           |
| <b>Summa</b>                 | <b>1 672 761</b> | <b>1 646 920</b> |

#### Not 3 Personalkostnader

|                                |                |                |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Arvoden styrelse och revisorer | 115 200        | 111 350        |
| Rörliga löner och ersättningar | 14 962         | 12 100         |
| Sociala kostnader              | 18 945         | 30 867         |
| <b>Summa</b>                   | <b>149 107</b> | <b>154 317</b> |

#### Not 4 Avskrivningar

|                                     |                |                  |
|-------------------------------------|----------------|------------------|
| Fibernät                            | 2 190 000      | 2 190 000        |
| Tidigare avskrivning fibernät       | - 1 168 000    | - 1 022 000      |
| 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                |
| <b>Summa</b>                        | <b>876 000</b> | <b>1 022 000</b> |

#### Not 5 Räntekostnader

|                    |   |   |
|--------------------|---|---|
| Skuldränta banklån | 0 | 0 |
|--------------------|---|---|

#### Not 6 Skulder till kreditinstitut

|              |          |          |
|--------------|----------|----------|
| Bankskuld    | 0        | 0        |
| <b>Summa</b> | <b>0</b> | <b>0</b> |



Hässelby den       mars 2022

Bo Rydberg  
Ordförande

Joakim Mattsson  
Ledamot

Anders Rafting  
Ledamot

Göran Krusell  
Ledamot

Per Rockström  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-03-12

Per Nilson  
Revisor

Björn Johansson  
Revisor