



Årsredovisning

Kärleksörtens Samfällighetsförening

716417 – 2681

Räkenskapsåret

2024-01-01 – 2024-12-31

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 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 avloppsledningar inklusive tak- och väggstegar, fibernät samt sopanläggning.

Allmänt om verksamheten

Samfällighetens årsstämma genomfördes den 14 mars 2024 på Folkets Hus, Hässelby. Styrelsen har haft följande sammansättning under året:

2024-01-01 – 2024-03-14

Robert Zetterlind, ordförande
Joakim Mattsson, ekonomi
Anders Rafting, sekreterare
Göran Krusell, ledamot
Magnus Nilson, ledamot
Per Sundqvist, suppleant
Oliver Johansson, suppleant

2024-03-14 – 2024-12-31

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)

Per Nilson, Oliver Johansson och Lars Hallberg har mandat som går ut. Deivid Lopes valdes som ordinarie ledamot, men avgick innan första styrelsemötet. Per Sundqvist trädde då in som ordinarie ledamot. Under verksamhetsåret 2024 har styrelsen haft 10 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. Sammankallande till valberedningens har även i år varit Stefan Cedermark, zon 2.

Hemsida

På föreningens hemsida karleksorten.org finns bland annat information om aktuella händelser, stadgar, anläggningsbeslut, ritningar, parkeringspolicy, kalender med uppgifter/datum om bland annat stämman, 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 2024 togs beslut att fastställa avgifterna (inkl. moms) till 14 000 kr per fastighet och år för löpande drift inkl. kostnader för bredband/fiber. Avgiften för vattenförbrukning fastställdes till 4 000 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 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. 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, inkl adjungerad kassör, har från stämman 2024 haft ett arvode som uppgår till två prisbasbelopp (57 300 kr 2024) 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 Voltiva om laddboxar för elbilsaddning

Samtliga avtal har reviderats och uppdaterats av styrelsen under året.

Samfälligheten har rörligt elpris via Fortum 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 20 april respektive den 20 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 underskott på ca 356 tkr, vilket motsvarar ca – 3 100 kr/hushåll, föregående år var resultatet ett överskott på 143 tkr. Årets underskott förklaras främst av att avgifterna för laddboxar bokades 2023, men kostnaderna togs fullt ut 2024. Resultateffekten av detta är ca - 316 tkr. Detta innebär att det underliggande resultatet är ett underskott på ca – 40 tkr. De fem senaste åren 2020-2024 har visat ett totalt underskott på - 381 tkr.

Ekonomi

Kommentarer till större kostnadsposter:

- **Elektricitet** (78 tkr). Ökar till följd av såld laddel med 30 tkr. Motsvarande intäkter redovisas under Elavgifter. Vi har även säkrat om anläggningen och därmed kunnat sänka de fasta elkostnaderna med 7 tkr 2024 och ytterligare 10 tkr 2025.
- **Snöröjning** (135 tkr). Ett några lägre utfall än ett genomsnittså och 35 tkr lägre än 2024. Utfallet beror helt på snösituationen.
- **Sophämtning** (169 tkr). Soptaxorna har löpande höjts över åren och utfallet 2024 ligger 33 tkr över 2023.
- **Markskötsel** (331 tkr). Avtalet är indexjusterat och har räknats upp med 14 tkr (4%) enligt avtalet.
- **Underhåll** (416 tkr). Laddelsinvestering 316 tkr, övrigt underhåll 100 tkr
- **Vatten & avlopp** (466 tkr). Kostnaden tas ut som Vattenavgift 2025. Vattentaxan har höjts med 25% från 2023. Under 2024 gjorde vi en vattenavläsning och fick ett tillgodo på 40 tkr. Trots detta blev kostnaden 53 tkr högre än 2023. För 2025 kommer taxan åter att öka med 25%!
- **Fibernätskostnad** (166 tkr). Nytt avtal tecknat med Bredband 2 som innebär kostnadsminskning på 12 tkr 2025.
- **Kabel-TV** (452 tkr). Boxbyte ingår med 251 tkr som finansierats med motsvarande avgifter. Prishöjning för Kabel-TV 2025 kommer att bli 5 tkr(4 kr/hushåll och månad).

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

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	2 236	1 905	1 377	1 673	1 647
Årets resultat (tkr)	- 356	143	- 128	- 88	48
Soliditet (%)	67,8	69,6	76,9	77,1	79,4
Lån (tkr)	0	0	0	0	0
Avgift inkl. vatten**	18 000	16 000	14 800	14 400	14 400
Markskötsel**	2 902	2 783	2 725	2 697	2 625
Vattenförbrukning**	4 091	3 626	2 947	2 713	2 534
Bredband**	1 453	1 337	1 308	1 308	1 488
Digital-TV**	1 773	1 623	1 559	1 427	1 345
Underhåll**	3 651	2 206	1 155	1 355	728
Snöröjning**	1 181	1 486	1 176	1 209	219
Sopkostnader**	1 484	1 193	855	916	866
El**	684	479	579	447	353
Lån**	0	0	0	0	0
Räntor**	0	0	0	0	27
Avskrivning**	1 429	1 429	1 281	1 281	1 281

*jämförbarheten mellan åren påverkas av moms

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

Moms

Föreningen har varit momsregistrerad under 2022–23, i enlighet med Skatteverkets ställningstagande. Under 2024 ändrades detta ställningstagande till följd av en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen och föreningen avregistrerades med retroaktiv verkan även för 2022–23. Vi har invänt mot denna avregistrering då vi vidareförsäljer laddel och vatten till samfällighetens medlemmar och vår

momsregistrering att godkändes 2025-02-14. Detta innebär att vi kommer att kunna momsdeklarerat retroaktivt för 2024 under 2025 och att inte tidigare momsdeklarationer för 2022-23 kommer att vara oförändrade. Enligt våra preliminära beräkningar kommer vi att ha en momsfordran mot Skatteverket för 2024 på ca 15 tkr.

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 ii) rensning av hänggrännor iii) behov av asfaltering iv) behov av underhåll av avloppssystem och v) trädvårdsplan. Uppdatering av underhållsplanen kommer slutföras under 2025.

Underhållskostnaderna för 2024, exkl eluppgradering och laddboxinvestering, har varit begränsade och uppgått till ca 100 tkr då vi haft en låg likviditet under året innan laddbidrag betalades ut av Naturvårdsverket. För 2025 har 200 tkr avsatts underhållsåtgärder.

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 inledningen av året har eluppgraderingen i föreningens garage, inkl. installation av laddboxar slutförts. Kostnaden har uppgått till knappt 1,2 mkr. Totalt installerades laddboxar i 44 garage.

Investeringen finansierades genom avgiftsuttag (bokades 2023) och bidrag från Naturvårdsverket (utbetalades 2024). Dock belastas resultatet 2024 med 316 tkr, bokad som Underhåll, då avgiftsuttaget skedde 2023.

För närvarande utnyttjar 11 fastigheter 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.

2024 har totalt 9 fastigheter bytt ägare, varav en flyttat inom samfälligheten.

Under året 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

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att årets resultat **-356 129** 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 2023 är intäkter och rörelsekostnader exkl moms. 2024 är moms inkluderad)

	Not	2024-01-01 – 2024-12-31	2023-01-01 – 2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	2 236 477	1 904 987
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		- 2 347 904	- 1 420 469
Personalkostnader	3	- 80 138	- 168 456
Avskrivningar	4	- 162 890	- 162 890
Summa kostnader		- 2 590 932	- 1 751 815
Rörelseresultat		- 354 455	153 172
Finansiella poster			
Ränteutgifter		346	325
Räntekostnader		- 2 019	- 10 709
Summa finansiella poster		- 1 673	- 10 384
Resultat efter finansiella poster		-356 129	142 788
Årets resultat		-356 129	142 788

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Fibernät	4	438 000	584 000
Asfaltering	4	135 120	152 010
Inventarier	4	0	0
Pågående arbete	5	0	791 611
Summa		573 120	1 527 621
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		0	1 585
Övriga fordringar		80	183 099
Förutbetalda kostnader		52 308	86 498
Kassa och bank		657 582	93 822
Summa		709 970	365 004
Summa tillgångar		1 283 090	1 892 625
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Underhållsfond		728 592	671 592
Summa		728 592	671 592
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		497 124	392 902
Årets resultat		-356 129	142 788
Summa		140 995	535 689
Summa eget kapital		869 587	1 207 281
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		0	0
Övriga långfristiga skulder		0	18 434
Summa		0	18 434
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		0	0
Aktuell skatteskuld		60 852	0
Upplupna kostnader mm		352 651	666 910
Summa		413 503	666 910
Summa skulder		413 503	685 344
Summa eget kapital och skulder		1 283 090	1 892 625

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.

	2024-12-31	2023-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Samfällighetsavgift	1 573 200	1 185 600
Vattenavgift	382 328	245 946
Övriga intäkter inkl. el uppgradering	280 949	473 441
Summa	2 236 477	1 904 987
Not 3 Personalkostnader		
Arvoden styrelse och revisorer	70 499	126 898
Rörliga löner och ersättningar	0	12 500
Sociala kostnader	9 639	29 058
Summa	80 138	168 456
Not 4 Avskrivningar		
Fibernät	2 190 000	2 190 000
Ack. avskrivning fibernät	- 1 606 000	- 1 460 000
Årets avskrivning fibernät	- 146 000	- 146 000
Övriga anläggningar	412 303	412 303
Ack. avskrivning övriga anläggningar	- 412 303	- 412 303
Aktivering asfaltering	168 900	168 900
Ack avskrivning asfaltering	- 16 890	0
Årets avskrivning asfaltering	- 16 890	- 16 890
Summa	573 120	736 010
Not 5 Pågående arbete		
Eluppgradering garage	0	791 611

Hässelby, 2025

Digitalt signerad av

Per Nilson
Ordförande

Per Sundqvist
Ledamot

Anders Rafting
Ledamot

Oliver Johansson
Ledamot

Magnus Nilson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025

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."

CARL-MAGNUS NILSON

Styrelseledamot

På uppdrag av: Kärleksörtens Samfällighet

Serienummer: 7379e8b8e28211[...]4aaba76239ed2

IP: 46.39.xxx.xxx

2025-02-26 20:45:45 UTC



ANDERS RAFTING

Styrelseledamot

På uppdrag av: Kärleksörtens Samfällighet

Serienummer: cc1b7bc62f5b00[...]312a8e6e4aae7

IP: 46.39.xxx.xxx

2025-02-26 23:11:28 UTC



OLIVER JOHANSSON

Styrelseledamot

På uppdrag av: Kärleksörtens Samfällighet

Serienummer: e573b6ace9e5f0[...]f9a7cc5d15baa

IP: 46.39.xxx.xxx

2025-02-28 06:12:36 UTC



Per Olof Sundqvist

Styrelseledamot

På uppdrag av: Kärleksörtens Samfällighet

Serienummer: f7cb52ad9b4b2f[...]3a9a383aad1ba

IP: 46.39.xxx.xxx

2025-02-28 17:30:48 UTC



PER-M I NILSON

Ordförande

På uppdrag av: Kärleksörtens Samfällighet

Serienummer: 2d5a3888127d75[...]69b90333b4ab0

IP: 94.255.xxx.xxx

2025-02-28 20:10:08 UTC



Björn Johansson

Revisor

På uppdrag av: Kärleksörtens Samfällighet

Serienummer: 701fbe7dccf8bc[...]a293fa6536205

IP: 46.39.xxx.xxx

2025-02-28 23:09:49 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **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 försedd med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

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.

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."

CATHRINE SAMUELSSON

Revisor

På uppdrag av: Kärleksörtens Samfällighet

Serienummer: ca79a7a53868b8[...]3e19c09b0856f

IP: 46.39.xxx.xxx

2025-03-01 12:53:02 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **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 som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

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.