

Till fastighetsägare i samfälligheten



KALLELSE TILL ÅRSSTÄMMA 7 MARS 2024 kl. 19.00

OBS! Sörgårdsskolans matsal, Tenorgränd 5

ÅRSSTÄMMOHANDLINGAR 2024

2024-10-26



JORDVÄPPLINGENS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING
Samfällighet för kvarteren Getväpplingen och Jordrevan

Kallelse till årsstämma 2024

Till dig som är fastighetsägare i Jordväpplingens samfällighetsförening.

Enligt våra stadgar ska årsstämma genomföras i mars eller april varje år på tid och plats som styrelsen anger. Matsalen i Björnbodaskolan är numera permanent stängd. Styrelsen kallar därför nu till ordinarie årsstämma

torsdagen den 7 mars 2024, kl. 19.00 i Sörgårdsskolans matsal, Tenorgränd 5, Kälvesta.

Vid årets stämma uppmärksammar vi särskilt de rådande ekonomiska förutsättningarna så att det leder till en gemensam uppslutning kring sådana beslut om föreningens ekonomi som i rådande läge visar sig vara nödvändiga.

Alla fastighetsägare i samfälligheten har gemensamt i uppgift att utifrån årsstämmohandlingar och delaktighet i årsstämma ta ett ansvar för att verksamheten i föreningen genomförs på ett regelrätt och effektivt sätt och att den styrelse och övriga förtroendevalda som väljs får allra bästa förutsättningar att verka.

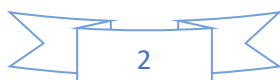
Det är vi själva, vi som bor och äger en fastighet här, som svarar för fungerande vatten och värme, avlopp, fibernät och kabel-TV, vägar och gränder, belysning, lekplatser, gemensamma grönytor och parker, hantering av hushållsavfall samt mycket annat.

Vi har under många år haft förmånen att leva med en stabil prisbild och låg inflationstakt vad gäller vårt boende. I en välskött förening som vår, har vi även haft möjligheter att klara betydande investeringar och samtidigt haft förutsättningar att möta kortvarig turbulens.

För det andra året i följd får vi under år 2024 vidkännas omfattande kommunala taxehöjningar för fjärrvärme, (dvs värme och varmvatten), vatten och avfall vilket tillsammans utgör cirka två tredjedelar av föreningens kostnads massa. Sammanlagt innebär allt detta avseende 2023 och 2024 en ökad kostnad för föreningen med drygt en halv miljon kronor. En liten förening som vår kan möta mer kortsiktiga fluktuationer. Men när så betydande ökning inträder under flera års tid, slår det mot basen för föreningens ekonomi. Vi behöver därför nu anpassa avgifterna från fastighetsägarna utifrån de realiteter vi nu ställts inför för att kunna hantera föreningens kostnader. Det innebär tyvärr nödvändigheten av betydande avgiftshöjningar under 2024.

Några fastighetsägare har själva tagit initiativ för att åstadkomma det där "lilla extra", t.ex. att slipa och måla parkbänkar, planterat växter på gemensamma parkytor, ordnat redskapsskjulet vid Renfanegränd, möjliggjort förbättrad områdesbelysning genom att ordna grävning, sett till att våra farddämpande flexibumps ligger på plats, ordnat julgran. Någon tar ett extra svep för att snygga till, torka av lekredskap, bänkar och krattar i en lekpark. Flera boende, ser vad som behövs, tar ett initiativ, drar sitt strå till stacken. Det betyder mycket. Vi noterar och gläder oss.
Varmt tack till er!

Styrelsen



Förslag till dagordning

Ordinarie årsstämma 2024.

Tid: **Torsdagen den 7 mars 2024**, klockan 19.00
Plats: Sörgårdsskolans matsal, Tenorgränd 5, Kälvesta.

1. Mötets öppnande och upprop av medlemmarna.
2. Godkännande av dagordning.
3. Val av: - ordförande vid stämman.
- val av mötessekreterare.
- två justerare tillika rösträknare.
4. Stämmans behöriga utlysande.
5. Styrelsens verksamhetsberättelse.
6. Fastställande av resultaträkning och balansräkning.
7. Revisorernas berättelse.
8. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
9. Val av: - ordförande i styrelsen.
- styrelseledamöter på två år.
- styrelsesuppleanter.
- revisorer och revisorssuppleanter.
- kontaktpersoner för service:
 - i) Bredbandsfrågor
 - ii) Grannsamverkan G/J
 - iii) Gräsklippare och kvartersförråd G/J
 - iv) Snöröjning, sandning och sophämtning G/J
 - v) Undercentral för värme- och vattenförsörjning
 - vi) Spolplattor
- valberedning
10. Styrelsens överväganden och förslag angående laddningsuttag för el- och hybridbilar i kv. Getväpplingens garage.
11. Fastställande av ersättning till styrelsen och revisorerna.
12. Förslag till utgifts- och inkomststat samt fastläggande av debiteringslängd.
13. Kort presentation av samfällighetsföreningens 50-årsfirande i juni.
13. Övriga frågor.
14. Beslut om plats där stämmoprotokollet hålls tillgängligt.
15. Stämmans avslutning.

*Föreningens räkenskaper finns tillgängliga hos Avci Redovisning Krossgatan 25, 162 50 Vällingby.
Medlemmar som är förhindrade att delta på stämman kan lämna fullmakt till annan medlem.
Närvarande medlem får dock inneha högst en (1) fullmakt.*

Verksamhetsberättelse för år 2023

Styrelsen för Jordväpplingens samfällighetsförening avger härmed sin verksamhetsberättelse.

Styrelsens arbete

Styrelsen har under det gångna verksamhetsåret haft sammanträde vid sju tillfällen. Mötes-tillfällena finns i förhand angivna på hemsidan, jordvapplingen.se. Föreningsinformationen finns dessutom samlad där.

Samfällighetens ekonomi

Avgifter för fastighetsägare

Månadsavgiften är för närvarande **2 900** kr per fastighet. Fr.o.m. april 2022 höjdes den efter att under en lång följd av år varit oförändrad. Sedan dess har kostnadsbilden högst påtagligt förändrats till följd av omvärldshändelser och påföljande höjningar framför allt av kommunala taxor som gäller fjärrvärme, vatten och avfall. Detta utgör stora utgiftsposter i föreningen

Inför det gångna verksamhetsåret, år 2023, aviserades omfattande taxehöjningar, vad gäller vatten med hela 25 procent, för hushållsavfall med 18 procent. Även vad gäller, värme och varmvatten, el och bredband aviserades påtagliga höjningar. *Se handlingarna för år 2023.*

Investeringar

Fram till och med 2022 genomförde vi en rad olika investeringar, såsom ny beläggning på garagetaken (G) upprustning av lekparker - en i varje kvarter, byte av värmeväxlare och varmvattenväxlare mm. i undercentralen, installation av kassuner för matåtervinning utifrån krav från Stockholms stad. Vi kan nu uppleva det som välgörande att allt detta är genomfört, nu när vi är inne i en ekonomiskt betydligt ostabilare period.

Under det sistlidna året, år 2023, år har investeringarna legat på en begränsad nivå. Det beror på att det som stått på tur att genomföras i princip redan blivit gjort. Detta gör även att vi kort-siktigt bättre kunnat balansera ökade driftkostnader inom ramen för befintliga månadsavgifter.

Drift- och underhållskostnader – stora kostnadsökningar 2023 och 2024

För år 2024 har vår fjärrvärmeleverantör - Stockholm Exergi - aviserat *ytterligare* taxehöjningar. Utfallet vad gäller fjärrvärmekostnader 2023 och förebådad höjning för 2024 innebär för värme och varmvattenhöjningar med hela **24 procent**. Enbart detta motsvarar 350 kr/mån per fastighet. Vattentaxan liksom avfallstaxan höjs i enlighet med stadens beslut för det andra året i följd med **25 procent**, innebärande en ökad månadskostnad på 215 kr/mån per fastighet. I princip hela föreningens kostnadsmassa är påverkad av olika slag av höjningar. Totalt motsvarar de nu kända fördyringarna år 2023 - 2024 hela **615 kr** per fastighet och månad. Statsmakternas och olika myndigheters tillkommande krav påverkar vår förening, t. ex. kravet på samfälligheters momsregistrering. Den får till följd en mer omfattande och invecklad ekonomiadministration med åtföljande ökade administrativa bördor. Några andra källor till intäkter i samfällighetsföreningen förutom månadsavgifter från fastighetsägarna finns inte. Styrelsen har haft ambitionen att om möjligt arbeta vidare utifrån oförändrade fastighetsavgifter. Men - vi konstaterar nu - utifrån de förutsättningar som ovan beskrivits och med krav på upprätthållande av en ansvarsfull ekonomi - att det i dag inte finns förutsättningar för oförändrade månadsavgifter. Uttaxeringen måste anpassas till samfällighetens väsentligt ökade kostnadsbild.

Under en följd av år har utfallet för kvarteret **Jordrevan** visat röda summor, dvs minusresultat. Det är varken rimligt eller möjligt att dränera kvarterets reparationsfond. Till sist måste negativa siffror brytas. Därför föreslår styrelsen nu en högre avgiftshöjning för Jordrevan än för Getväpplingen som grund för budgetförslaget. Jordrevan väntas då nå visst överskott år 2025.

Månadsavgifter för 2024, styrelsens förslag samt debiteringslängd¹.

Styrelsen föreslår

att fastighetsavgiften per månad från och april månad 2024 sätts till kr 3 500 för kv Getväpplingen, dvs en höjning med 600 kr per månad - och kr 3 600 för kv Jordrevan, dvs en höjning med 700 kr per månad.

Driftfrågor

Ekonomihanteringen

Kraven på det ekonomiadministrativa systemet har ökat till följd av tillkommande regler, till exempel skyldigheten för samfällighetsföreningar att bli momspliktiga. Det senare har Skatteverket kommit fram till efter ett utslag i EU-domstolen. Tillkommande krav från lagstiftare och myndigheter tar ofta inte hänsyn till förutsättningarna för hantering i en mindre förening. Övergången till e-fakturor innebär krav på ny funktionalitet i ekonomisystemet. En hantering av en komplex, föränderlig ekonomi med krav på överblick, tillförlitlighet och rättssäkerhet förenat med en rimlig arbetsbelastning för styrelsen har därför ställt nya krav på vårt ekonomisystem. Det har därför visat nödvändigt att anlita en ekonomisk stödfunktion i form av redovisningsbyrå för bokföring, betalningar och löpande ekonomisk redovisning. Detta inleddes under år 2022. Som redan föregående år redovisats innebär allt detta en viss ökad kostnad för administration och redovisningstjänster.

Ekonomihanteringen har under årens lopp förändrats, till en början från en kassabok till kassörens persondator, samt under de senaste åren från PC till en molntjänst, tillgänglig för flera, transparent och digitalt hanterbar. Kassörens roll inriktas därmed mot mer strategiskt inriktad granskning och godkännande av utbetalningar, systemförbättring, bevakning av förändringar i regelverk och mer fortlöpande ekonomisk uppföljning, i mindre grad av rent operativa rutiner.

Entreprenörer och utförare

Samfälligheten har liksom tidigare år avtal med ett antal företag gällande drift och underhåll.

- | | |
|---------------------------------------|--------------------------------------|
| - Avfallshantering | Stockholm Vatten och Avfall |
| - Elarbeten | JHL AB Jerry Hamrén |
| - Elnät | Ellevio AB |
| - Fjärrvärmeleveranser | Stockholm Exergi |
| - Gemensam el | Fortum AB |
| - Kontroll och service av sopkassuner | Lövhagen Mark & Trädgård |
| - Parkeringsövervakning | Stockholm Parkering AB |
| - Snöröjning, sandning | Westpoint Mark- och Fastighetsteknik |
| - Vatten och avlopp | Stockholm Vatten och Avfall |
| - VVS-arbeten, kontroll | Rörmannen i Bromma |

¹ Debiteringslängden upprättas utifrån befolkningsregistret i början av varje år och fastställs i samband med årsstämman.

I flera fall är föreningen av "infrastrukturella skäl" i princip hänvisade till viss given leverantör, i andra har marknadsmässiga avtal skrivits om fortlöpande leveranser över tid. Ett antal entreprenörer som styrelsen har goda erfarenheter av anlitas återkommande till exempel vid elarbeten, underhåll och reparation av VVS-system, slamsugning av brunnar mm. Styrelsen arbetar utifrån en underhållsplan avseende ett antal olika åtgärder med varierande intervall.

Exploateringen av Björnmossevägen för flerfamiljshus

I en motion till årsstämman 2018 yrkades att stämman ställer sig negativ till den planerade omfattande exploateringen av Björnmossevägen samt uppdrar till styrelsen att motverka och söka minska effekterna av den. Årsstämman biföll enhälligt motionen. Årsstämmorna under följande år har gett styrelsen fortsatt mandat att söka förhindra en sådan för samfälligheten så pass ingripande exploatering.

Det har handlat om att klämma in s.k. Stockholmshus om fem-sex våningar på parkvägar och grönstråk om alldeles intill samfällighetens gräns för stadens expansion. Den som vill skapa sig en bild av hur pass det hela skulle ta ut kan man ta sikte på lyktstolparna längs Björnmossevägen och föreställa sig att husen blir tre våningar högre än dessa. Sprängningar för parkeringsgarage alldeles invid våra tomtgränser vid Blåarvsgränd 62 - 88 skulle enligt Rörmannen kunna komma att skada samfällighetens djupgående värmekulvertar varvid vi skulle bli tvungna att upprätta ett helt nytt system för samfällighetens värmeledningar.

Exploateringsprocessen av Björnmossevägen tycks för närvarande ha saktat av men planerna är ännu inte skrinlagda. Bidragande orsaker till fördröjningen är

- att det visat sig nödvändigt att omarbeta förslaget med hänsyn till att man i kurvan till Sörgårdsvägen i stället för flerbostadshus och radhus, tvingats planera radhus och parkmark med översvämningssytor vid skyfall eller ihållande regn.
- att det privata byggföretag BTH bygg, som tilldelades att bygga bostäderna (bostadsrätterna) tillsammans med Svenska Bostäder (hyresrätterna) år 2019 ansökte om företagsrekonstruktion "på grund av den olyckliga hårdsatsningen på nyproduktion". Företaget försattes i konkurs nu den 9 oktober 2023. Idag har i stället ett relativt nystartat företag "RO-properties" tagit över deras del roll i exploateringen.
- omfattande protester bland de boende. Mer än 1 300 personer undertecknade medborgarförslaget om att behålla stadsdelens karaktär av låg bebyggelse med fortsatt trafikseparerade gator. Vid samrådsförandet lämnades dessutom 380 individuellt utformade skrivelser in till fastighetskontoret.
- den just nu påtagligt försvagade fastighetsmarknaden

För att en gång för alla få stopp på detta gäller det att få bort planerna ur översiktsplanen för Stockholms stad, en fråga för politikerna i stadshuset som behöver påverkas. Det räcker därmed inte med att stillatigande hoppas på det bästa. Boende vid Växthusvägen i norra Hässelby Villastad har ihärdigt och uthålligt motarbetat motsvarande planer där och nu tycks de ha nått framgång. Det vore angeläget med ett motsvarande engagemang från boende som

avser vårt område i att motverka en exploatering här. Det kan bland annat handla om att gå till botten med skyfallsproblematiken och uthålliga regn, behovet av att vidmakthålla ytor för infiltration av vatten som planerats att hårdgöras av bebyggelse, behovet av att vidmakthålla separata gångvägar och grönstråk i stadsdelen när bostäder för 10 000 - 12 000 invånare tillkommer i Johannelund samt frågor om att bättre vidmakthålla att stadsdelens gröna uttryck trots sin bitvis täta bebyggelse. Kälvesta lider redan nu brist på parkmark enligt stadsdelsnämnden. Styrelsen kan inte gå i spetsen för detta men kan strategiskt stötta olika insatser. Så det är mycket viktigt att boende i området engagerar sig och driver den frågan.

Styrelsen föreslår att stämmans uppdrag till styrelsen i exploateringsfrågan kvarstår.

Laddningsmöjligheter för elbilar och elhybrider kv. Getväpplingen

Utvecklingen på elbilsmarknaden har gått fort. Andelen elbilar av alla nyregistrerade ökade exponentiellt under ett antal år. Avskaffandet av klimatbonusen den 8 november 2022 och det försämrade samhällsekonomiska läget tycks ha inneburit en avmattning i denna tendens, framför allt vad avser privatbils kunder. Utvecklingen är därför just nu ganska svårbedömd.

Mycket talar ändå för att vi behöver vidta steg för att möjliggöra laddning av elbilar och elhybrider i samfällighetens gemensamt ägda garage i kv. Getväpplingen. Att använda befintliga laddningsuttag, avsedda för bl.a. kupé och motorvärmare för laddning är *strikt förbjudet*. Det innebär stor brandfara och kan leda till att hela garagelängan snabbt övertänds.

En arbetsgrupp bestående av ett antal boende² har berett laddningsfrågan. Frågor som behandlats gäller bl.a: *uppgradering av elsystemet, nätfördelare för effektdelning, brand- och försäkringsfrågor, förutsättningar för statligt investeringsstöd, juridiska förutsättningar, olika tekniska möjligheter för individuell debitering av brukare m.m.*

Detta arbete har haft som utgångspunkt att ingen fastighetsägare skall tvingas in i ett laddsystem utan däremot få möjlighet att ansluta sig vid tidpunkt den finner det önskvärt och själv svara för sina uppkomna kostnader för såväl anslutning som drift. Sådan finansiering ska därmed inte ske genom samfällighetens gemensamma medel till exempel genom lån och höjd månadsavgift för alla och heller inte innebära en tillkommande löpande administrativ belastning för styrelsen vad gäller debitering, service och underhåll för detta ändamål.

Det finns exempel på samfällighetsföreningar som lagt ner miljonbelopp på laddningsutrustning för samtliga boende, oavsett det rådande behovet, varvid det stora flertalet laddningsstolpar inte lär komma till användning ännu under flera år. Möjligheten att få klimatbonus tycks stressa vissa föreningar att genomföra satsningar i stor skala, till glädje närmast för leverantörer av laddningsutrustning. Finansieringen har gått till på olika sätt men det har t.ex. handlat om att ta i anspråk merparten av föreningens reparationsfond, att därtill ta upp banklån på cirka sex procents ränta, att göra extra utdebiteringar på tusentals kronor per fastighetsägare samt att därutöver genomföra en höjning av månadsavgiften för detta syfte.

Styrelsens mening är att detta *inte* vore en lämplig väg att gå. Vår förening ska enligt styrelsens

² Arbetsgruppen (kv. Getväpplingen) består av *Andreas Kinger, Mathias Johansson (nr 22), Emelie Swahn, Björn Björkman, Gustav Lundin, Christoffer Stenbeck och Mats Söderberg.*



uppfattning *inte* ta i anspråk samfällighetens reparationsfond för sådant ändamål, helt eller delvis. Dessa har ju betalats in av fastighetsägarna för vid den tidpunkten avsedda för våra fastställda gemensamhetsanläggningar i enlighet med anläggningsbeslutet för samfälligheten. Att ta dessa medel i anspråk för satsningar på laddningsutrustning skulle dessutom begränsa handlingsfriheten i övrigt för vår verksamhet t. ex om skador som kräver åtgärder uppstår på våra gemensamma system. Styrelsen har därför undersökt andra möjliga former av upplåtelse.

En möjlighet - som visat sig i betydligt bättre överensstämmelse med styrelsens inriktning - vore att upplåta åt en leverantör, vilken föreningen träffat avtal med att ordna utrustning och elförsörjning, svara för installation, drift, underhåll och debitering, allt i form av en "paketlösning" med de boende som önskar få till stånd laddningsutrustning vid den garageplats som fastighetsägaren disponerar. Kv. Jordrevan omfattas och påverkas här *inte* på något sätt.

Upplägget kan sammanfattas på följande sätt:

- Ett avtal skrivs mellan samfälligheten och en lämplig leverantör om leverantörens möjlighet att i föreningens garage tillhandahålla laddningsutrustning.
- Varje fastighetsägare som önskar möjlighet att ladda sitt fordon på garageplatsen kontaktar den leverantören.
- Fastighetsägarna kan ansluta sig vid valfria tidpunkter allt eftersom egna önskemål om laddningsutrustning uppstår, ofta i samband med byte av bil.
- Laddutrustningen knyts till ett separat abonnemang för fastighetsägaren som leverantören ordnar vilket avser förbrukad energi
- Leverantören svarar för design, projektering, installation, finansiering, drift, service, underhåll och debitering.
- Leverantören ansvarar för support 24/7 via telefon och epost.
- Avgiften för fastighetsägaren varierar men kan utgöra en mix av uppstartsavgift, fast avgift och i några fall påslag per förbrukad kilowattimme. *Den fasta avgiften beror på investeringskostnaden men kan som en fingervisning ligga på ca 350-400 /månad och plats. Ett påslag kan ligga på ca 1:-/kwh. Allt detta varierar dock mellan leverantörer.*

Styrelsen föreslår

att stämman bemyndigar styrelsen att - vid tidpunkt som styrelsen så finner lämplig - teckna avtal med sådan leverantör som svarar upp mot styrelsens krav på upplägg och befinner mest lämplig utifrån en sammanvägd bedömning av prissättning, kvalitet och företagets organisatoriska förutsättningar.

Parkering

kvarteret **Getvåplingen** finns en garageplats tillgänglig för varje fastighet avsedda för just fordonsparkering och ingenting annat. Behov av lagerutrymme och upplag för gammalt skräp får fastighetsägaren ordna på annat sätt. **I övrigt råder parkeringsförbud i hela området utom på särskilt markerade platser**, det finns en halv sådan plats tillgänglig i förhållande till antalet fastigheter. Den parkeringen är avsett för besökare, hemtjänstpersonal samt för boendes fordon där som används flera gånger i veckan, däremot inte som permanent uppställningsplats för fordon som inte används regelmässigt. I kvarteret Jordrevan disponeras uteslutande garage och uppfarter på den egna tomten för fordonsuppställning. I övrigt råder parkeringsförbud. Respekten för våra p-regler varierar. Det stora flertalet fastighetsägare och deras närstående visar hänsyn och respekterar dessa, men inte alla. Övervakningen kommer därför att skärpas.

Säkerhet och miljö

Samfällighetens alla *gränder och tillfartsvägar* är **gångfartsområde dvs. 7 km/tim**. Om en fordonsförare håller för hög hastighet kan man vänligt uppmärksamma denne på fartrestriktionerna med hänsyn framför allt till barnens säkerhet här vilken är högst prioriterad.

I båda kvarteren finns **flyttbara farthinder**, så kallade "flexibumps" utlagda för att hålla farten nere, vilka tas bort inför snöröjning och läggs ut efter sopningen på våren. Det finns ett antal faddrar till farthindren som lägger dit och bort dem vid den snöfria periodens början och slut samt övervakar att de ligger rätt till³.

Med vårt *gemensamma larmsystem, Coyards*, kan vi omedelbart larma övriga boende vid inbrott, skador, brand, hot, olyckor och olycksrisker, och när personer som skapar misstanke rör sig i området. Det ska däremot *inte* användas som diskussionsforum för allehanda personliga tyckanden eller spekulationer om vad som är orsak och verkan. Alla vuxna och ungdomar som bor här och som så önskar har möjlighet att ansluta sig till detta system.

För närvarande är 78 personer som bor i samfälligheten anslutna. Viktigt är att funktionen *aktiveras* så att du som användare verkligen uppmärksammas direkt genom mobiltelefonen när det händer något anmärkningsvärt i våra kvarter. *Se hemsidan*.

Observera att **vändplanerna invid Blåarvsgränd 48 och Renfanegränd 71** vid tillbud är uppställningsplats för *brand- och räddningsfordon* vid tillbud. Där finns *vattenposten för brandbekämpning* för hela kv. Getvåplingen respektive Jordrevan belägen. Uttaget finns under en lucka i marken på dessa vändplaner, markerad med röd skylt på stolpe. Blockeras sådan lucka av ett felparkerat fordon får inte brandförsvaret tillgång till vatten.

Trots tydlig skyltning parkerar inte sällan besökande fordon i kanten av dessa vändplaner, som om det skulle hjälpa. Sådana felparkerare behöver hjälp med att komma till insikt i att deras uppställning begränsar räddningsfordonens manövrar när det kan röra sig om minuter för att rädda liv, hälsa och egendom. För allas säkerhet vid eldsvåda eller olycka i området behöver sådan okynnesparkering på olika sätt uppmärksammas och förhindras.

Vatten, värme, sanitet

Den enskilde fastighetsägaren har möjlighet att använda sig av vilken auktoriserad VVS-tekniker som helst vad gäller arbete **inom** den egna fastigheten. När det gäller behov av stängningar i det *gemensamma nätet* måste dock det företag styrelsen auktoriserat, Rörmannen i Bromma genomföra dessa, eftersom den delen av nätet vilar under styrelsens ansvar. Sådana gemensamma avstängningar som görs för en enstaka fastighet bekostas då av den enskilde fastighetsägaren. Uppgifter om kostnader mm finns redovisade på hemsidan under fliken "*fastigheter- och boende/fastighetsägares behov av avstängning*". www.jordvapplingen.se Om det visar sig finnas behov av avstängningskranar för en enstaka fastighet i krypgrunden bekostas det av den enskilde fastighetsägaren. Efter den besiktning av krypgrunder hösten 2021 som genomfördes av Rörmannen framkom vissa skador och påpekanden. Styrelsen har låtit åtgärda vissa. Andra får vänta till efter en kommande krypgrundsbesiktning, detta

³ I kvarteret Jordrevan, Renfanegränd 15: *Rolf och Elisabeth Jansson*, Renfanegränd 43: *Håkan Larsson*, Renfanegränd 51: *Virender Mehta*, Renfanegränd 59: *familjen Aspling*.

beroende på att styrelsens arbetskapacitet inte är obegränsad. Vattenmätaren för kv. Getväpplingen visade sig vara defekt och har bytts ut av Stockholm VA, samma sak inträffade för kv. Jordrevan för ett par år sedan.

Under sommaren 2022 upprustades samfällighetens undercentral i form av byte av värme- och varmvattenväxlare, 25 år efter utrustningen senast byttes ut. Även pump för varmvattencirkulation och cirkulationspump för kv. Jordrevan ersattes då. Flera boende upplevde att det under oktober och november 2022 var kyligt i deras bostäder. Fortlöpande kontroller har visat att centralen levererar värme som avsett ut till fastigheterna. Frågan blev åter aktuell i november 2023 i några fastigheter. Vår entreprenör konstaterade att den värme som leder in i de husen var fullgod men att deras cirkulationspumpar inne i huset visade sig vara väldigt ålderstigna.

Avstängningskranar i krypprunden för VV resp. KV under respektive fastighet omfattas inte av samfällighetens anläggningsbeslut. Det är därmed upp till varje fastighetsägare att bekosta sådana om VVS-entreprenören finner dem nödvändiga. De flesta fastighetsägare har sett att huvudavstängningarna inne i fastigheten är i brukbart skick vilket normalt borde räcka.

Vår- och höststädning. Underhåll

Vårstädning genomfördes lördagen den 22 april och höststädning den 22 oktober, vid båda fallen med sedvanligt god uppslutning. Containerar fanns rekvirerade, en för varje kvarter. Där fanns också kapacitet så att boende när den gemensamma städningen var genomförd kunde lämna trädgårdsavfall från den egna tomten. Städdagarna avslutades med servering av korb och dryck vid "affärsbacken". Alla fastighetsägare i Getväpplingen under året erbjudits service på sina garagedörrar. De som anmälde behov av detta har fått sådan service genomförd.

Samfällighetsföreningen fyller femtio år 2024!

Under april-juni 1973 skedde inflyttningen av de ursprungliga fastighetsägarna i vårt bostadsområde. Nio av dem bor ännu kvar här. För att uppmärksamma de femtio gångna åren planterades under sommaren ett vårdträd i form av en parklind på ängen invid Renfanegränd 1.

Under år 1974 bildades Jordväpplingens samfällighetsförening. Det har i år alltså gått femtio år sedan dess. Det kommer att uppmärksammas genom en områdesfest för alla boende **lördagen den 15 juni 2024** under eftermiddagen. Aktiviteter och underhållning för barn och vuxna utlovas. En särskild inbjudan till detta kommer att delas ut i god tid.

Styrelsen tackar därmed för det gångna året 😊


Mats Söderberg


Anders Klintevall


Amir Mehrzad


Niklas Henningsohn


Anderas Dahl


Christoffer Stenbeck

Styrelse och andra förtroendeuppdrag 2023

Styrelsens ordinarie ledamöter väljs för två år i taget, förutom ordföranden som väljs på ett. Övriga poster väljs för ett år i taget. Vid årsstämman år 2023 valdes följande personer.

Styrelse

Ordförande	Mats Söderberg	Getväpplingen	
Sekreterare	Anders Klintevall	Jordrevan	vald 2022
Kassör	Amir Mehrzad	Getväpplingen	vald 2023
Ledamot	Andreas Dahl	Jordrevan	vald 2023
Ledamot	Niklas Henningsohn	Getväpplingen	vald 2023
Ledamot	Christoffer Stenbeck	Getväpplingen	vald 2022
Suppleant	Håkan Larsson	Jordrevan	
Suppleant	Ava Pettersson	Getväpplingen	
Suppleant	Diana Bahdjat	Jordrevan	

Revisorer

Revisor	Magnus Ahlin	Jordrevan
Revisor	Kalle Wallin	Getväpplingen
Revisorssuppleant	Karin Wedenius	Jordrevan
Revisorssuppleant	Johan Svahn	Getväpplingen

Valberedning

Ledamot sammankallande	Per Andersson	Getväpplingen
Ledamot	Charlotte Johnzon	Jordrevan

Kontaktpersoner

Bredbandsfrågor	Matias Johansson	Getväpplingen
Grannsamverkan	Emma Aspling	Jordrevan
	Anders Hellqvist	Getväpplingen
	Therese Wallin	Getväpplingen
Kvartersförråd	Andreas Dahl	Jordrevan
	Mats Söderberg	Getväpplingen
Snöröjning, sophämtning	Niklas Henningsohn	Getväpplingen
	Andreas Dahl	Jordrevan
Spolplattor	Björn Pettersson	Getväpplingen
Fjärrvärmecentral	Niklas Henningsohn	Getväpplingen

Resultaträkning 2023

inkl. moms

Övergången till ett momsbaserat redovisningssystem gör att resultatrapport redovisas i en form inkl. moms (här) för att möjliggöra jämförelser över tiden. Vissa övergångseffekter av engångskaraktär har här justerats. På följande sidor en redovisas officiell resultatrapport och balansrapport utifrån det nya redovisningssystemet, exklusive moms.

R	Utfall 2023			Budget 2023
	Totalt	Getväpplingen	Jordrevan	
<i>Intäkter</i>				
Medlemsavgifter	2714400	1461600	1252800	2714400
Statliga bidrag	9548	5141	4407	
Ränta Collector bank	27724	14928	12796	7000
Ränta Nordea	73	39	34	
Motor/kupevärmare	400	215	185	400
Summa intäkter	2752145	1481924	1270221	2721800
<i>Kostnader</i>				
Fjärrvärme	1071619	496160	575459	1100000
Varmvatten	357206	192342	164864	366666
Vatten	332625	179106	153519	325000
Elektricitet	61327	33022	28305	74000
Bredband	254256	136907	117349	254264
Hushållsavfall	105104	56594	48510	130000
Snöröjning	288551	170548	118003	207000
Underhåll, investeringar	209773	99133	110140	162000
Administrativa tjänster	171396	92290	79106	162455
Summa kostnader	2851857	1456102	1395255	2781385
Årets resultat 1)	-99712	25822	-125034	-59585
Utöver årets resultat redovisas intäkter pga momseffekter och omdispositioner	55856			240205



Resultaträkning 2023

exkl. moms

Formell redovisning i enlighet med bokföringssystemet

Resultatrapport

Jordvåplingens Samfällighetsförening
Bokslut 202312 tom ver A 290, L 5, N 8

Sida 1 av 3
Räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31

Övriga rörelseintäkter						
3985 Erhållna statliga bidrag	9 458,00	0,4	9 458,00	0,4	0,00	0,0
Summa övriga rörelseintäkter	9 458,00	0,4	9 458,00	0,4	0,00	0,0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER	2 226 535,52	100,4	2 226 535,52	100,4	2 644 600,00	84,2
RÖRELSEKOSTNADER						
Material och varor						
4010 Fjärrvärme	-1 143 057,21	51,6	-1 143 057,21	51,6	-1 284 394,00	89,0
4033 Vatten	-266 101,48	12,0	-266 101,48	12,0	-374 356,00	71,1
4054 Elektricitet	-43 783,67	2,0	-43 783,67	2,0	-67 657,00	64,7
4056 Parkeringsövervakning	-6 377,69	0,3	-6 377,69	0,3	-8 792,00	72,5
4060 Bredband	-203 411,30	9,2	-203 411,30	9,2	-237 512,00	85,6
4071 Snöröjning, halkbekämpning- Getvåplingen	-136 438,62	6,2	-136 438,62	6,2	-138 602,00	98,4
4072 Snöröjning, halkbekämpning- Jordrevan	-94 402,00	4,3	-94 402,00	4,3	-89 393,00	105,6
4073 Gårdstädning Jordrevan	-19 541,00	0,9	-19 541,00	0,9	-24 367,00	80,2
4074 Gårdstädning Getvåplingen	-19 540,90	0,9	-19 540,90	0,9	-24 368,00	80,2
4075 Hushållsavfall Getvåplingen	-51 915,69	2,3	-51 915,69	2,3	-81 496,00	63,7
4076 Hushållsavfall Jordrevan	-32 166,80	1,5	-32 166,80	1,5	-48 187,00	66,8
4080 K-tomter	-65 489,40	3,0	-65 489,40	3,0	-644 577,00	10,2
4081 K-tomter Getvåplingen	-10 906,20	0,5	-10 906,20	0,5	-3 948,00	276,2
4082 K-tomter Jordrevan	-29 435,00	1,3	-29 435,00	1,3	-21 000,00	140,2
4110 Reparation/Felsök	0,00	0,0	0,00	0,0	-16 928,00	0,0
4111 Reparation/Felsök Getvåplingen	-3 600,00	0,2	-3 600,00	0,2	0,00	0,0
4125 Kälvesta - Byggplaner	0,00	0,0	0,00	0,0	-1 335,00	0,0
4210 Plusgiro Avgifter	-711,75	0,0	-711,75	0,0	-1 857,40	38,3
4220 Villaägarna	-16 150,00	0,7	-16 150,00	0,7	-11 800,00	136,9
4230 Administration	-3 769,58	0,2	-3 769,58	0,2	-5 950,21	63,4
4232 Redovisningstjänster	-45 216,00	2,0	-45 216,00	2,0	-28 305,00	159,7
4299 Korr.pga momseffekter & omdispositioner	44 685,00	2,0	44 685,00	2,0	0,00	0,0
4310 Styrelsearvoden	-77 500,00	3,5	-77 500,00	3,5	-49 360,00	157,0
4311 Styrelsearb. avgiv. avg/skatt	-15 802,87	0,7	-15 802,87	0,7	-32 504,00	48,6
4313 Övriga arvoden	0,00	0,0	0,00	0,0	-8 596,00	0,0
4316 Utlägg- medlemmar	-12 930,53	0,6	-12 930,53	0,6	-12 655,45	102,2
4500 Övriga momspliktiga inköp	0,00	0,0	0,00	0,0	-4 133,00	0,0
Summa material och varor	-2 253 562,69	101,6	-2 253 562,69	101,6	-3 222 073,06	69,9
Bruttovinst	-27 027,17	1,2	-27 027,17	1,2	-577 473,06	4,7
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER	-2 253 562,69	101,6	-2 253 562,69	101,6	-3 222 073,06	69,9
Rörelseresultat	-27 027,17	1,2	-27 027,17	1,2	-577 473,06	4,7
Finansiella poster						
8310 Ränteintäkter	27 802,08	1,3	27 802,08	1,3	6 820,28	407,6
8314 Skattefria ränteintäkter	253,00	0,0	253,00	0,0	0,00	0,0
Summa finansiella poster	28 055,08	1,3	28 055,08	1,3	6 820,28	411,3
Resultat efter finansiella poster	1 027,91	0,0	1 027,91	0,0	-570 652,78	-0,2
Resultat efter extraordinära poster	1 027,91	0,0	1 027,91	0,0	-570 652,78	-0,2
Resultat före skatt	1 027,91	0,0	1 027,91	0,0	-570 652,78	-0,2
ÅRETS RESULTAT	1 027,91	0,0	1 027,91	0,0	-570 652,78	-0,2

Balansräkning 2023

Formell redovisning i enlighet bokföringssystemet

Balansrapport			
Jordväpplingens Samfällighetsförening			Sida 1 av 1
Bokslut 202312 tom ver A 290, L 5, N 8		Räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31	
	ING BALANS 230101	DENNA PERIOD 230101-231231	UTG SALDO =>231231
TILLGÅNGAR			
Omsättningstillgångar			
Fordringar			
1630 Avräkning för skatter och avgifter (skat	0,00	574,00	574,00
1680 Andra kortfristiga fordringar	458,00	-458,00	0,00
1790 Övriga förutbetalda kostnader och upplup	20 338,00	46 750,00	67 088,00
Summa fordringar	20 796,00	46 866,00	67 662,00
Kassa och bank			
1920 Plusgiro Nordea	732 433,63	-82 466,45	649 967,18
1940 Sparkonto Nordea	4 115,00	78,34	4 193,34
1945 Sparkonto Collector	929 002,59	27 723,74	956 726,33
Summa kassa och bank	1 665 551,22	-54 664,37	1 610 886,85
Summa omsättningstillgångar	1 686 347,22	-7 798,37	1 678 548,85
SUMMA TILLGÅNGAR	1 686 347,22	-7 798,37	1 678 548,85
EGET OCH FRÄMMANDE KAPITAL			
Eget kapital			
2062 Balanserat resultat Getväpplingen	266 853,00	250 968,00	517 821,00
2063 Balanserat resultat Jordrevan	47 243,00	319 685,00	366 928,00
2069 Årets resultat	570 652,78	-534 161,61	36 491,17
2071 Reparationsfond Getväpplingen	-1 268 986,00	0,00	-1 268 986,00
2072 Reparationsfond Jordrevan	-566 144,00	0,00	-566 144,00
Beräknat resultat	0,00	-37 519,08	-37 519,08
Summa eget kapital	-950 381,22	-1 027,69	-951 408,91
Kortfristiga skulder			
2440 Leverantörsskulder	-182 702,00	-31 263,00	-213 965,00
2640 Ingående moms	0,00	42 715,93	42 715,93
2650 Redovisningskonto för moms	0,00	-33 536,00	-33 536,00
2710 Källskatt	0,00	-22 680,00	-22 680,00
2730 Lagst soc avg och särskild löneskatt	0,00	-15 803,87	-15 803,87
2970 Förutbetalda fastighetsavgifter	-217 500,00	50 460,00	-167 040,00
2990 Övr upplupna kostn och förutbetalda int	-335 764,00	18 933,00	-316 831,00
Summa kortfristiga skulder	-735 966,00	8 826,06	-727 139,94
SUMMA EGET OCH FRÄMMANDE KAPITAL	-1 686 347,22	7 798,37	-1 678 548,85

Budgetförslag 2024

inkl moms

Bygger på överensstämmelse med det gamla redovisningssystemet för möjlighet till jämförelser över tid.

	Budget för 2024			Utfall 2023
	Getväpplingen	Jordrevan	Totalt	
<u>Intäkter</u>				
Medlemsavgifter 1)	3168000	1705846	1479600	2714400
Statligt elstöd				9548
Ränta Collector bank	35400	19062	16338	27724
Ränta Nordea	73	39	34	73
Motor/kupevärmare	400	215	185	400
Summa intäkter	3203873	1725162	1496157	2752145
<u>Kostnader</u>				
Fjärrvärme	1200000	555600	644400	1071619
Varmvatten	400000	215385	184615	357206
Vatten	416000	224000	192000	332625
Elektricitet	65000	35000	30000	61327
Bredband	270840	145837	125003	254256
Hushållsavfall	130000	70000	60000	105104
Snöröjning	288551	170548	118003	288551
Underhåll, investeringar	180000	100000	80000	209773
Administrativa tjänster 2) 3)	160000	86154	73846	171396
Summa kostnader	3110391	1602523	1507868	2851857
Årets resultat 2024	93482	122639	-11710	-99712
1) Månadsavgifter: jan-mar Getväpplingen och Jordrevan 2 900 kr /mån				
apr-dec Getväpplingen 3 500 kr / mån Jordrevan 3 600 kr/ mån				
2) Varav Nätverket Kälvesta 5 000 kr/år				
3) Varav ers till styrelse och revisorer 96 000 kr inkl arb giv avgifter				
				240125

Revisorernas berättelse

Undertecknade revisorer är utsedda av årsstämman 2023 att granska Jordväpplingens samfällighetsförenings räkenskaper och styrelsens förvaltning under 2023. Efter fullgjort uppdrag avger vi följande revisionsberättelse.

Föreningens intäkter och kostnader är noggrant och översiktligt redovisade samt försedda med nödvändiga verifikationer. Styrelsens löpande förvaltning är också väl dokumenterad i protokoll.

Eftersom granskningen inte gett anledning till anmärkning och årsbokslutet har gjorts enligt god redovisningssed tillstyrker vi:

- att föreningen resultaträkning och balansräkning fastställs
- att resultatet disponeras i enlighet med styrelsens förslag och
- att årsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2023.

Vällingby den 6 februari 2024



Kalle Wallin

revisor



Magnus Ahlin

revisor

