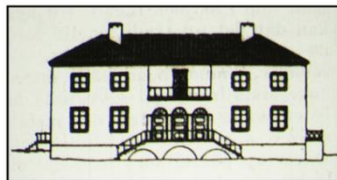


KALLELSE TILL FASTIGHETSÄGARE I SAMFÄLLIGHETEN

ÅRSSTÄMMOHANDLINGAR 2026



Årsstämma onsdagen den 11 mars 2026 kl. 19.00



**Folkets Hus, Hässelby Villastad
Riddersviksvägen 159, Hässelby**

J **JORDVÄPPLINGENS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING**
Samfällighet för kvarteren Getväplingen och Jordrevan

Ordinarie årsstämma 2026

Tid: **Onsdagen den 11 mars 2026**, klockan 19.00 – 21.00

Plats: Hässelby Folkets Hus, Riddersviksvägen 159, Hässelby Villastad.



Inledningsvis, kommer Mats att visa några foton från tiden med växthus- och frilandsodlingar här i våra kvarter på temat "Rosor, begonior och blomkål".

Förslag till dagordning.

1. Mötets öppnande och upprop av medlemmarna.
2. Godkännande av dagordning.
3. Val av: - ordförande vid stämman.
- 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 (*styrelsens förslag*)
10. Fastställande av ersättning till styrelsen och revisorerna.
11. Styrelsens förslag, förslag till utgifts- och inkomststat samt fastläggande av debiteringslängd.
12. Nytt larmsystem efter avvecklingen av Coyards.
13. Inspektionen av krypprunderna under våren 2026.
14. Behandling av motioner till stämman.
15. Övriga frågor.
16. Beslut om plats där stämmoprotokollet hålls tillgängligt.
17. Stämmans avslutning.

Medlemmar som är förhindrade att delta på stämman kan lämna fullmakt till annan medlem. Närvarande medlem får dock inneha högst en (1) fullmakt.

Föreningens räkenskaper finns tillgängliga hos Avci Redovisning Krossgatan 25, 162 50 Vällingby.

Kallelse till årsstämma 2026

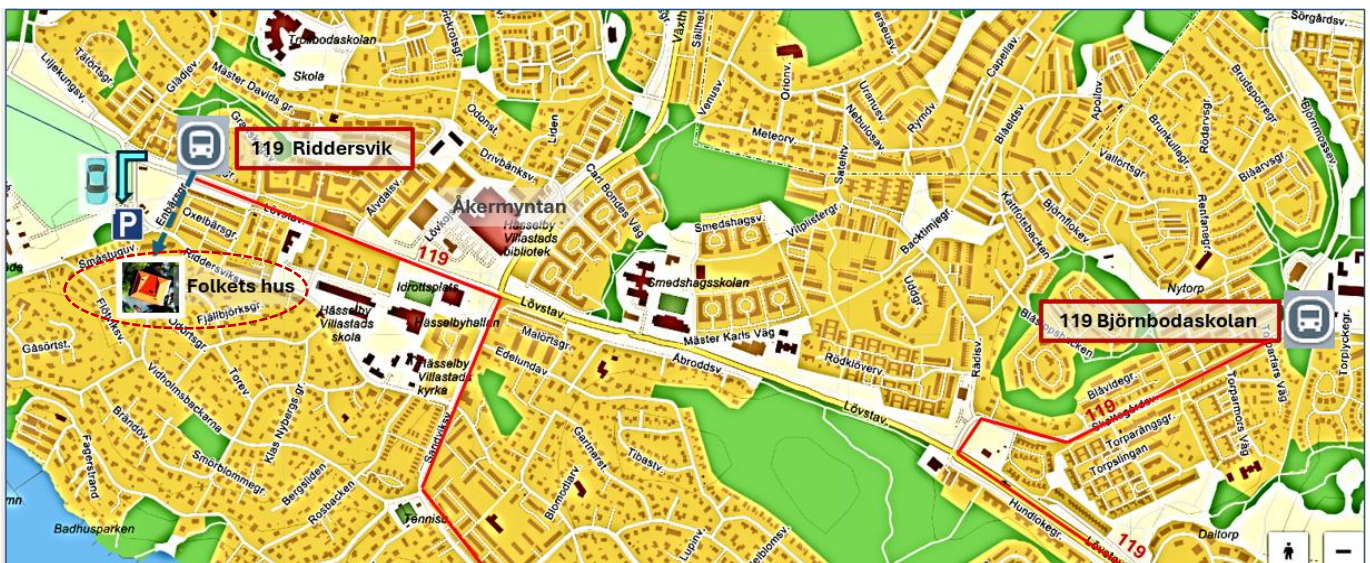
Till dig som är fastighetsägare i Jordväpplingens samfällighet.

Kallelse till ordinarie årsstämma **måndagen den 11 mars 2026**, kl. 19.00 i det legendariska och renoverade **Hässelby Villastads Folkets hus**. Riddersviksvägen 159, Hässelby.

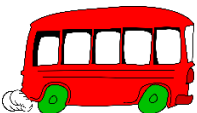
Alla fastighetsägare i samfälligheten har gemensamt i uppgift att utifrån årsstämmohandlingar och delaktighet ta sitt ansvar för att verksamheten i föreningen genomförs på ett regelrätt, lämpligt och effektivt sätt. Vi som bor här är aktiva ansvarstagande fastighetsägare, inte någon form av hyresgäster. En bra verksamhet och välskött ekonomi uppstår inte av sig självt.

Ett brett engagemang skapar en stark samfällighet med säkert boende.
Välkommen till stämman.

Styrelsen



Egen bil 7-8 minuter. Gott om P-platser finns vid korsningen Riddersviksvägen-Riddersviks allé.  Två minuters gångväg.



Buss 119 från Björnbodaskolan till hpl Riddersvik. Tre min gångväg. Avgångar var 15 min. Avgången kl. 18.21 är framme 18.43. Återfärd 21.03.



Se även detaljerad kartbild över Folkets-husområdet på det bakre omslaget.

Verksamhetsberättelse för 2025

EKONOMI

Samfällighetsföreningens **ekonomiska villkor** har under de senaste åren förändrats åtskilligt till följd av upprepade kommunala taxehöjningar. Våra kostnader för fjärrvärme (*dvs värme och varmvatten*) har under perioden 2020-2025 därvid ökat från 1,2 till 1,6 miljoner kronor. Det innebär en höjning med hela 33 procent. Kostnaderna för vatten (*tappvatten*) har under samma period stigit från 220 000 till 460 000, alltså med mer än en fördubbling. Det är exempel på en kostnadsutveckling som lett till att samfällighetsföreningen i flera omgångar tvingats höja månadsavgifterna. Detta efter en dessförinnan lång period med relativt stabila, oförändrade avgifter.

Taxorna för 2026 fortsätter enligt stadens senaste beslut att stiga ytterligare. Men, vad beträffar fjärrvärme och avfall sker det dock med en lägre prisökningstakt än under de senaste åren. Kostnaderna för vatten (tappvatten) kommer att även fortsättningsvis att öka påtagligt under flera år framöver.

Det finns alltid osäkerheter vid bedömning av hur det ekonomiska utfallet i vår förening kan komma att bli. Vissa faktorer på **utgiftssidan** går aldrig helt att förutse på förhand.

Samfällighetsföreningens **intäktsida** utgörs i princip helt och hållet av månadsavgifter från fastighetsägarna. Föreningens ökade löpande *driftkostnader* kan därför uteslutande mötas med en höjning av månadsavgifterna i motsvarande mån. *Investeringar och underhållsinsatser* kan däremot skjutas framåt något i tiden eller så avstår man vissa insatser för en tid, men i långa loppet leder eftersatt underhåll till ett skuldberg som man förr eller senare måste ta itu med. Det är därför inte förenat med en långsiktigt hållbar ekonomi att dumsnåla på olika underhållsinsatser och investeringar. Genom förnuftiga avvägningar kan vi hålla en god standard med så pass begränsade driftkostnader som möjligt.

Föreningens gemensamma anläggningar är idag väl skötta och underhållna. Ett stort plus är att en genomgripande upprustning av fjärrvärmecentralen genomfördes sommaren 2022, strax innan vi hamnade i en period präglad av omfattande kostnadsökningar och hög inflationstakt. Vi har därmed idag tillgång till en väl fungerande undercentral för värme och varmvatten som sannolikt inte behöver bli föremål för några omfattande insatser under ett betydande antal år framöver. Under senare åren har en upprustning skett så att samfällighetens alla fem lekplatser idag bedöms hålla fullgod standard. Taken till de gemensamma garagen i kv. Getvåplingen har i närtid lagts om för första gången och kan därför förväntas hålla i åtskilliga år framöver.

Styrelsen har under en följd av år lagt ner ett mycket omfattande arbete på att utveckla föreningens **ekonomisystem** till att bli mer överblickbart, transparent, lätthanterligt och säkert.

Det är inget som du som boende kanske direkt märker av men som fått till följd att det till exempel fortlöpande finns uppdaterad information och full insyn i kassabehållning, kostnader, fakturaflöden och betalningar oberoende av tidpunkt och den plats där man befinner sig. Det finns därför alltid uppdaterad information precis vet var i flödet en viss faktura befinner sig, när den gått iväg till betalning o.s.v.

Vårt system hanterar mer än 3 miljoner kronor årligen med en mängd olika leverantörer och 78 fastighetsägare involverade. Det finns en ordning och reda som i slutänden kommer alla fastighetsägare till godo i form av ökad ekonomisk stabilitet och trygghet. Själv kan du som fastighetsägare kan du bäst ta din del av ansvaret genom att se till att inbetalningarna av månadsavgifterna alltid kommit till föreningens konto i rätt tid. **Betalningsdisciplinen är hög.** *Avgiften för den kommande månaden har under senare tid – med något enstaka undantag – alltid funnits inbetald av alla föreningens fastighetsägare den sista bankdagen månaden innan.*

Missade och för sena inbetalningar skapar tyvärr större oreda i systemet och mer arbete med föreningens ekonomi än som förmodligen inses av de flesta. Vi eftersträvar utifrån en hög ambitionsgrad i en mycket välskött förening. För själva bokföringen anlitas Avci-redovisning med kontor vid Krossgatan. Därmed finns det också alltid tre av varandra oberoende individer som löpande tar del av arbetet med ekonomin – vår bokförare, kassören och ordföranden. Avrapportering om ekonomin sker vid varje styrelsemöte.

Yttre omständigheter har, som ovan påpekats, inneburit att samfällighetsföreningen både under 2024 och 2025 tvingades höja månadsavgifterna. Målsättningen har nu varit, i ett läge med mer dämpad kostnadsökning, att om möjligt åter hålla månadsavgifterna oförändrade. Ökade energipriser slår förhållandevis hårdare mot kv. Jordrevan, vilket består av kedjehus. Vi behöver därför samtidigt nu vara uppmärksamma så att kvarteret Jordrevans reparationsfond inte är på väg att tömmas. Styrelsen återkommer därför inför kommande årsstämma 2027 avseende denna fråga avseende avgiftsnivån främst gällande kvarteret Jordrevan.

Styrelsen föreslår att månadsavgiften per fastighet bibehålls oförändrad för år 2026 i förhållande till år 2025, d.v.s. för kv. Getväpplingen **3900 kr** och kv. Jordrevan **4000 kr**.

För det kommande verksamhetsåret, 2026, planeras två större insatser.

- Undersökning av rör och ledningar samt övrig status i krypgrunderna (våren).
- Ordnande av anläggning för fastighetsnära förpackningsåtervinning, avseende kartong, plast, metall samt färgat och ofärgat glas utifrån myndigheternas nya krav (hösten).

ADMINISTRATION

Dokumentation

Längre tillbaka i tiden fanns föreningens dokumentation spridd i pärmar hos olika personer. Först för omkring för tio år sedan skapades ett samlat arkiv under gemensamt förvar i ett kassaskåp. Idag behandlas de flesta handlingar digitalt. Protokoll för styrelsemöten och

årsstämmor sparas dock fortsättningsvis även i pärmar, liksom kopior på fakturor för de senaste åren. På föreningens **hemsida** www.jordvapplingen.se finns mycket information om boende, fastigheter och samfällighetsföreningen samlat. Den kan sägas mer ha funktionen av en uppslagsbok än ett renodlat nyhetsbrev.

Investeringar och underhåll

Gräsklipparna i kv. Jordrevans kvartersförråd bedömdes våren 2025 som helt uttjänta tekniskt sett. En ny gräsklippare av märket *Klippa* har därför införskaffats. Till kv. Getväpplingen har en grästrimmer införskaffats fr a med avseende på gräsytan bakom den nedre garagelängan och den sluttande grässlätten invid lekparken Blåkullen (*Blåarvsgränd 48-50*). Motorn för dörröppnaren till Getväpplingens kvartersförråd havererade och har ersatts av en ny.

Sedan många år har vi avtal med Westpoint Mark- och fastighetsteknik i Upplands-Bro om snöröjning och sandning. Vi är mycket nöjda med deras insatser. Visserligen blir varje sådan insats rejält kostsam i sig. Men man får ta i medvetande att företaget håller en maskinpark och bemanning i full beredskap närhelst vädrets makter ställer krav på insatser. Utan sådant avtal skulle vi få mycket svårt att få hit något företag som är villigt att omedelbart ställa sig till förfogande i samband med snöoväder och halka.

Styrelsen

Styrelsen har haft sju protokollförda sammanträden under verksamhetsåret. Oftast har alla de sex ordinarie ledamöterna och en suppleant deltagit. Det mest omfattande styrelsearbetet genomförs dock av de olika ledamöterna mellan mötena.

Styrelsen har sammanträffat med representanter för *Stockholm Exergi* och för *Fortum*. I det förra fallet har vi sökt säkerställa hur vi hanterar fjärrvärme på ett så energieffektivt sätt som möjligt. I det senare fallet har vi bland annat träffat överenskommelse med elleverantören att all el för områdesbelysning, för drift av fjärrvärmecentralen och för elbilsladdning sker med energikällor som är *helt och hållet förnybara*, d.v.s. enbart är producerade av sol, vind och vatten, vilket innebär 0 g koloxidutsläpp. En representant för *Rörmannen i Bromma* har haft en genomgång med styrelsen för att fler på så vis ska få större insikt i värmecentralens funktion.

Styrelsen genomför årligen besiktning av lekparkerna vilket leder till att förbättringar löpande genomförs. Styrelsen uppdaterar sig regelbundet genom nyhetsbrev och information från "*Samfälligheterna – en del av Villaägarna*" och "*Branschforumet Samfälligheterna*" (vilket är två helt olika organisationer). Detta för bevakning och information om aktuella frågor som avser samfälligheter - ekonomiskt, juridiskt och tekniskt sett.

INFRASTRUKTUR

Fastighetsnära förpackningsinsamling år 2027

Från den 1 januari 2027 ska efter statsmakternas beslut alla fastigheter ha förpackningsinsamling för papp, plast, metall, färgat och ofärgat glas i anslutning till fastigheterna. Övriga förpackningsmaterial såsom trä, keramik, textil samt miljöfarligt avfall ska som tidigare lämnas av varje boende på kommunens återvinningscentral, till exempel i Lövsta.

Utifrån de nya bestämmelserna om återvinning planerar styrelsen för sådana gemensamma anläggningar på samfällighetens område, en i Getväpplingen och en i Jordrevan. Styrelsen har också tagit ställning till vilka typer av kärll som ska väljas, hur många inkast och med vilken volym det blir fråga om. Att anlägga detta ställer även krav på visst markarbete, dock inte alls i samma omfattning och djup som när de ursprungliga kassunerna för restavfall anlades år 2009. Styrelsen har sammanträffat med representanter för *Pre Zero*, i egenskap av avfallshanterare och *Lövhagen Mark & Trädgård* i egenskap av att de underhåller och utför service på samfällighetens befintliga sopkassuner.

Utgångspunkter för placeringen av inkasthusen blir:

- tillräckligt utrymme för hanteringen i samband med hämtningar,
- i anslutning till de befintliga kassunerna,
- på ett sätt som inte stimulerar obehöriga att nyttja anläggningen,
- på godtagbart avstånd från aktuella tomtgränser,
- på ett sätt så att anläggningen i så hög grad som möjligt smälter in i landskapsbilden,

Styrelsen räknar för närvarande med en investeringskostnad på i storleksordningen 450 000 – 500 000 kr för kärll och markplanering. Till det kommer Lantmäteriet hanteringskostnad vid en omprövning av anläggningsbeslutet för samfälligheten. *Se budget för 2026*. Det är staten som har fattat beslutat om de nya kraven, kommunerna som fått ansvaret att genomföra det hela. Kommunen, dvs Stockholms stad, lägger i sin tur över ansvar och kostnader på fastighetsägarna i vårt fall genom samfälligheten. För att inte nu behöva höja månadsavgifterna ytterligare räknar vi med att till del disponera det reservkapital som finns på *Collector bank*, vilket sedan i efterhand åter byggs upp till den nivå som hittills funnits.

Samfälligheten kommer dessutom sannolikt att få vidkännas ökade driftskostnader avseende nya avtal för avhämtning av de olika förpackningsmaterialen. Detta innebär kort och gott att ansvar och kostnadskonsekvenser läggs över från producent till konsument. Till detta återkommer vi i 2027 års förslag till budget.

Det är således stat och kommun som bestämt att samfällighetsföreningen nu blir skyldig att ordna en sådan gemensam förpackningsinsamling. Samtidigt är det Lantmäteriets anläggningsbeslut som reglerar vad en viss samfällighetsförening får ansvara och ordna. Som en följd av detta ändrade Lantmäteriet år 2009 efter vår ansökan anläggningsbeslutet för Jordväpplingen att omfatta ”*gemensam sophantering i huvudsak bestående av tre behållare om fem kubikmeter vardera*”. (Dittills hade avfallet hämtats vid varje tomt i avtal med varje enskild fastighetsägare.) När det sedan från 2023, med kort varsel, bestämdes att samfälligheten även skulle ordna med särskilda kassuner för *matinsamling*, uppfattade föreningen det så att det endast rörde sig om en möjlig förändring inom ramen för den nämnda omprövningen från år 2009 av föreningens anläggningsbeslut.

Men, med de mer omfattande anordningar vi nu åläggs ordna för fastighetsnära förpackningsinsamling blir samfällighetsföreningens ansvarsområde onekligen avsevärt större

än vad som anges i det rådande anläggningsbeslutet beslutet från Lantmäteriet. Det är svårt att tolka läget på annat sätt än att det nu behövs en ny framställning till Lantmäteriet om ändring av anläggningsbeslutet, så att detta står i rimlig överensstämmelse med de kommande förhållandena. För att styrelsen ska kunna göra en sådan framställning om ändring av anläggningsbeslutet fordras enligt regelverket ett godkännande av föreningsstämman.

Styrelsen föreslår att stämman godkänner:

att styrelsen går in med ansökan till Lantmäteriet om ändring av det omprövade anläggningsbeslutet från 2009 så att det även omfattar inkastskärl för matåtervinning samt för återvinning av papper, plast, metall samt färgat och ofärgat glas. Detta utifrån de utgångspunkter för placeringen av inkasthusen som redovisats ovan.

Krypgrundsinspektion

En inspektion av krypgrunderna är planerad att genomföras under våren 2026. Inspektionen omfattar kontroll av det följande:

- Läckage och kondition på värmerör, spillvatten och dagvatten.
- Kondition på ventiler till värme och vatten.
- Balkar, eventuellt ras av jord.
- Klamring av kabel-TV, kablar och kopplingsdosor.
- Kondition på isolering runt rör.
- Fukt i husgrunder och kondition på kulvertar in till radhuslängor.

Vid anmärkningar dokumenteras och fotograferas skadan varvid föreningen får åtgärdsförslag presenterade av dem som genomför inspektionen, *Rörmannen i Bromma AB*.

Utifrån rapport från den föregående inspektionen, i oktober 2021, skedde framför allt följande: Akuta läckage i ledningar åtgärdades eller påtalades, vi såg till att några fastighetsägare tog bort sådant organiskt material som de förvarade under sina fastigheter (*brädor, bildäck med mera*) samt informerade ett antal fastighetsägare om förekomsten av råttor, för deras vidare kontakt med Anticimex utifrån den egna hemförsäkringen.

Skador på rör, ledningar och kablar vilka berör flera fastigheter, åtgärdas genom samfällighetens försorg och gemensamma finansiering. Vad gäller skador på rör, ledningar och kablar avser endast en fastighet, dvs efter avgreningen från/till gemensamma rör, får varje fastighetsägare själv ombesörja åtgärd. Detta är bestämt genom det anläggningsbeslut som gäller för samfällighetsföreningen. I sådana fall som avser en fastighet informeras fastighetsägaren därför - utifrån inspektionen - om skadan för åtgärd av denne.

Laddinfrastruktur elfordon i kv. Getväpplingen.

Alla fastighetsägare i kvarteret Getväpplingen som så önskar har möjlighet till **elbilsladdning** vid den egna garageplatsen. Laddaccess är det företag som erbjuder en ren hyrkundsmodell vilka samfälligheten har ett avtal med som möjliggör etablering av laddningsutrustning i föreningens garage. Det innebär att den boende som önskar möjlighet till laddning vid sin garageplats själva tecknar brukaravtal och svarar för kostnaderna gentemot företaget. För övriga boende och för samfälligheten i stort kostar alltså det genomförda upplägget med

Laddaccess inte ett öre. Både den boende som anslutit sig och styrelsen finner efter snart 20 månaders erfarenhet att allt samarbete med Laddaccess AB fungerar utmärkt bra. Föreningen tar ut en kostnad för elförbrukningen som motsvarar beräknad självkostnad. Det innebär i sin tur förhållandevis låga laddningskostnader för brukaren.

Däremot är det strikt förbjudet att ladda sitt fordon i de gemensamma garagen genom de äldre, befintliga eluttagen vilka är avsedda för bilvärmare/motorvärmare. Den som vill använda dessa uttag för ***bilvärmare och/eller kupévärmare*** i garagen ska utan anmaning betala en särskild årsavgift om 400 kr per år i samband med månadsinbetalningen i mars.

Postlådan måste hållas fri från häckar och annan växtlighet.

Postnord är ute efter att samla all postutdelning i gemensamma postskåp vilka ställs upp på någon gemensam plats så att de slipper åka runt till brevlådor i anslutning till tomterna. Där är vi inte ännu här. Om vi hjälps åt att underlätta postutdelningen kan det möjligen dröja längre innan Postnord tar kontakt med oss för en sådan åtgärd. *Vid vissa hus här i samfälligheten har fastighetsägaren låtit häcken växa igen rejält framför den egna brevlådan*, vilket för framtiden inte gagnar en fortsatt utdelning av post på samma sätt som nu. Alla fastighetsägare behöver därför se över att häcken är klippt så att den egna postlådan är lättåtkomlig och att det är möjligt att lämna ett brev i lådan utan att riva sig eller blöta ner sig.

TRYGGHET OCH SÄKERHET

För inte så särskilt länge sedan fick vi uppleva en otäck tid med sprängdåd, skjutningar och hot på nära håll. Att få leva och bo i en säker, trygg och tillförlitlig bostadsgemenskap syntes inte längre vara en självklarhet. Därför har det blivit en angelägenhet för oss här att verka förebyggande för att skapa så goda förutsättningar för en trygg och säker boendemiljö för oss alla, inte minst för våra barn och unga. Följande insatser kan ses som uttryck för detta.

Granssamverkan mot brott

Granssamverkan handlar om ett ordnat granssamarbete med anknytning till polisen för att förebygga och förhindra brottslighet i vårt bostadsområde. Det allra effektivaste sättet att motarbeta brott är att genomföra ett antal *förebyggande åtgärder*. Det gäller vaksamhet, grannkontakter, saker att tänka på innan man reser bort, förvaring av värdesaker, märkning av tillhörigheter. Under året har fyra nya skyltar för granssamverkan satts upp. Här finns tre fastighetsägare som är ansvariga för granssamverkan; Emma Aspling (J), Therese Wallin (G) och Anders Hellqvist (G). Se www.jordvapplingen.se.

Det gemensamma larm- och varningssystemet Coyards upphör i mars – ersätts av ett annat.

Den 4 februari 2026 kom ett meddelande att vårt gemensamma larm- och varningssystem, Coyards, där 86 boende för närvarande är anslutna, avvecklas redan i slutet av mars. Därför måste det systemet i all hast nu ersättas. Vi börjar med att i stället använda oss av ett system genom WhatsApp. Meddelande har gått ut via Coyards till alla som är anslutna dit. Observera, var och en måste själv skriva in sitt namn och sin adress här, annars syns bara ett telefonnummer. Mer information, samt stöd och hjälp att installera den nya appen lämnas vid årsstämman. Se även hemsidan www.jordvapplingen.se

Hjärtstartare

I området finns två hjärtstartare. Samfällighetsföreningen äger och förvaltar dessa. Den ena finns i kvarteret Getväpplingen vid knuten till övre garagelängan. Den andra i kvarteret Jordrevan på gaveln till fastigheten Renfanegränd 33. För att komma fram till den senare får man gå in på tomten, ta till höger och gå runt husknuten. Där finns den innanför staketet på den gavelvägg som vetter mot gångvägen mellan Coop-butiken och Björnflokevägen. **Orientera dig redan nu om var närmsta hjärtstartare finns.** När en akut situation uppstår är det för sent - då finns det inte tid till att börja leta. Se även hjärtstartarregistret.se

Vid ett *hjärtstillestånd* handlar det om en möjlighet på endast några få minuter för att rädda ett liv. Behandling med hjärtstartare i form av strömstöt – defibrillering - kan återställa hjärtats normala rytm och är den viktigaste faktorn för överlevnad. Vetenskapliga studier visar att sju av tio kan överleva om behandling med hjärtlungräddning (HLR) och defibrillering startas snabbt. En hjärtstartare kan användas av vem som helst, till vem som helst med misstänkt hjärtstopp (*medvetslös med ingen eller onormal andning*). Den är enkel att använda, självinstruerande och kan aldrig orsaka skada om den som använder utrustningen följer råden. Se www.jordvapplingen.se

God parkeringsdisciplin, omtänksamhet och trafiksäkerhet.

Barnens säkerhet är alltid av högsta prioritet här. Så planerades en gång i tiden våra kvarter och vår stadsdel Kälvesta. Det är just därför många valt att bosätta sig just här. Samfällighetens alla vägar och gränder, där fordonstrafik är tillåten, utgör gångfartszoner, **7 km/tim** är tillåtet, men inte mer. Respekten för parkeringsreglerna i samfälligheten är viktig för att underlätta handikapptransporter, varuleveranser, hemtjänstpersonal med mera.

I kvarteret Getväpplingen är *parkering utomhus* tillåten på de 20 markerade platserna utanför övre garagelängan. **Där finns ½ plats per fastighet att disponera.** Därför blir det olämpligt om de boende i en fastighet har mer än en bil stående där. Om det finns fler bilar i hushållet som behöver parkeras utomhus bör man helt enkelt ställa någon av dem ute på lokalgatan Blåarvsgränd strax utanför området.

Om du på fredagen har med dig ett fordon hem som inte kommer att användas under hela den följande helgen visar det på omtänksamhet och förutseende att placera detta på lokalgatan utanför och kanske gå några steg extra. Där är alltid parkering tillåten under helgerna. Detta så att besökare, hemtjänstpersonal, barnfamiljer på väg till och från olika aktiviteter under dagen och de som shoppat, smidigt kan angöra kvarteret under veckoslutet. **Således aldrig mer än ett fordon per fastighet på uteparkeringsplatserna i kvarteret Getväpplingen.** Ställ undan fordonet så snart det är möjligt.

Garageplatserna i kvarteret Getväpplingen ska användas för vad de är till för, d.v.s. för parkering av fordon som regelmässigt är i drift. Däremot inte som ditt förråd eller upplag av skräp. Vid behov av magasinering får man i stället vända sig till *Shurgard* eller motsvarande.

I kvarteret Jordrevan hänvisas fordonsparkering till det egna garaget eller den egna uppfarten.

Att **vändplanerna** invid **Blåarvsgränd 48 och Renfanegränd 71** alltid måste hållas fria från uppställda fordon beror på att där finns **brandförsvarets vattenposter** för respektive kvarter, vilka förser släckningsarbetet med vatten vid en eldsvåda. De tjänar också som bas och uppställningsplats för räddningsfordon i samband en olycka. Eftersom det i sådana fall kan det handla om några få minuter innan en fastighet är helt övertänd eller livräddningsåtgärd, är det illa att i en sådan krissituation behöva ägna dyrbara sekunder med att leta efter föraren till ett felparkerat fordon. Farthinder (limpor) finns på flera ställen där ett antal boende sköter var sin, t. ex tar hand om den inför snöröjning och vårsopning.¹

BOENDEMILJÖ

Vår- och höststädning

Vår- och höststädningar har genomförts den 26 april samt den 25 oktober. Uppslutningen har som alltid varit god. De flesta fastighetsägarna här ställer alltid solidariskt upp. Med små medel håller vi vårt område fint. Detta är dessutom ett utmärkt tillfälle att skapa och upprätthålla kontakter med grannar, mingla, samt utbyta information. Ett uppskattat inslag är serveringen av korv och fika. Det kan genomföras tack vare att det finns ett antal välvilliga personer här som ordnar med inköp, grillning, kaffekokning och servering.

Stadens planerade omvandling av Björnmossevägen till stadsgata. "Stockholm växer".

I slutet av 2017 presenterade stadsbyggnadskontoret ett förslag att exploatera Björnmossevägen med 350 lägenheter, varvid vägen skulle flyttas i sidled och placeras över där den kvarvarande strängen av "Lillskogen" finns - längs vägen och över den lågpunkt som utgör det vattenabsorberande avrinningsområdet. Sådana lågpunkter får dock en allt viktigare funktion vid de klimatförändringar som uppstår för regn, vindar mm. Jämför Slussen. Sprängningar för fordonsgarage skulle ske alldeles intill tomtgränserna till samfällighetens fastigheter, med avverkning av all ursprunglig vegetation till följd. Den karaktäristiska trafiksepareringen för Kälvesta skulle slopas och fotgängare skulle hänvisas till trottoarer mellan gata och hus. Mycket uppställda fordon och fordonstrafik skulle tillkomma. I en motion till årsstämman 2018 yrkades att stämman ställer sig negativ till den planerade, påträngande exploateringen av Björnmossevägen samt uppdrar till styrelsen att motverka och söka lindra effekterna av den. Årsstämman biföll enhälligt motionen. Årsstämmorna under de följande åren har gett styrelsen fortsatta mandat att söka förhindra och motverka en för vår samfällighet så pass ingripande exploatering, vilket styrelsen arbetat med.

Ett samråd genomfördes år 2019. Trots omfattande protester, stormöten samt ett upprop med hela 1 300 namnunderskrifter och flera hundra kritiska yttranden av de här berörda, godkände stadsbyggnadsnämnden att stadsbyggnadskontoret fick gå vidare med ett förslag innebärande endast marginella omarbetningar. Inpå vår samfällighet planerades flerbostadshus i samma volym som tidigare innebärande femvåningshus som skulle framstå som en massiv "ringmur" runt och till och med ovanför våra radhusfastigheter på kullen ovanför Björnmossevägen.

I ett tjänsteutlåtande den 19 januari 2026 föreslår Exploateringskontoret att hela projektet nu avbryts. Det visar sig kosta dubbelt så mycket att exploatera området i förhållande till vad byggrätterna någonsin kan inbringa. Det konstateras att ett byggande av flerbostadshuset på

¹ I kvarteret Jordrevan, Renfanegränd 15: Rolf och Elisabeth Jansson, Renfanegränd 43: Håkan Larsson, Renfanegränd 59: familjen Aspling. I kvarteret Getväpplingen Anders Hellqvist.

västra sidan av vägen närmast samfälligheten är beroende av att vägen flyttas, eftersom påverkan på skogspartiet och den befintliga bebyggelsen på östra sidan annars bedöms bli för stor. En sådan vägflytt blir mycket kostsam. Avloppssystemet kräver stora insatser. Möjligheten till bebyggelse i grönstråket öster om Björnmossevägen har även utretts. Detta bedöms dock som mindre lämpligt av flera skäl. Grönstråket öster om Björnmossevägen är ur ett rekreativt perspektiv viktigt och utgör en del av ett större nät av sammanhängande gröna rekreationsytor som möjliggör gång och cykling i en varierad parkmiljö. Stråket är ett karaktäristiskt inslag i bostadsområden från andra hälften av 1900-talet och utgör en viktig kvalitet för de boende i närområdet. Även *skyfallssituationen* i området visade sig vara mer komplicerad än man tidigare räknat med. De åtgärder som krävs för att hantera skyfall och klimatanpassa projektet blir avsevärt mer omfattande än tidigare kalkylerat. Därför avbryts nu planerna på bebyggelse.

Dessa förutsättningar behöver dock få prägla de plandokument som styr framtida planering. Styrelsen föreslår därför att stämman uppdrar till styrelsen

att verka för att 1. stråket längs Björnmossevägen säkerställs för framtiden utifrån att vägen behålls i sitt nuvarande läge med den konsekventa trafiksepareringen fotgängare – fordons- trafik, 2. med tydliga hänsyn till klimatanpassningen samt 3. områdets rekreativa värden för boende samt 4. utifrån hur stadsdelens grundläggande planstruktur är utformad. 5. Uttrycket "stadsgata av lokal karaktär" vilket idag avser Björnmossevägen ska utgå ur översiktsplanen.

Styrelsen tackar därmed för det gångna året.



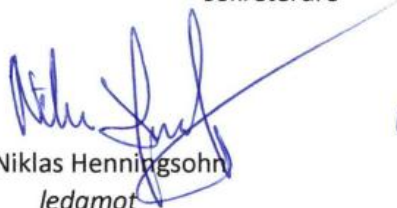
Mats Söderberg
ordförande



Anders Klintevall
sekreterare



Amir Mehrzad
kassör



Niklas Henningssohn
ledamot



Andreas Dahl
ledamot



Christoffer Stenbeck
ledamot

Styrelse och andra förtroendeuppdrag 2025

Vid årsstämman år 2025 valdes nedanstående personer.² Styrelsens ordinarie ledamöter väljs för två år i taget, förutom ordföranden som väljs på ett. Övriga poster väljs för ett år i taget.

Styrelse

Ordförande	Mats Söderberg	Getväpplingen	
Sekreterare	Anders Klintevall	Jordrevan	vald 2024
Kassör	Amir Mehrzad	Getväpplingen	vald 2025
Ledamot	Andreas Dahl	Jordrevan	vald 2025
Ledamot	Niklas Henningsohn	Getväpplingen	vald 2025
Ledamot	Christoffer Stenbeck	Getväpplingen	vald 2024
Suppleant	Håkan Larsson	Jordrevan	
Suppleant	Johan Huss	Getväpplingen	

Revisorer

Revisor	Kalle Wallin	Getväpplingen
Revisor	Natalia Fedorova	Jordrevan
Revisorssuppleant	Lena Jansson	Getväpplingen
Revisorssuppleant	Karin Wedenius	Jordrevan

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

² Vem som är sekreterare, kassör respektive övrig ledamot i styrelsen konstitueras av den valda styrelsen själv.

Resultaträkning för 2025

2026-02-11 RRR2025	Utfall 2025	därav:		Budget 2025
	Totalt	Getväplingen	Jordrevan	Totalt
<u>Rörelseintäkter</u>				
Medlemsavgifter	3 600 000	1 915 200	1 684 800	3 600 000
Motor/kupevärmare	800	431	369	400
Kvardröjande momseffekt	70 707	38 073	32 634	
El för laddtjänst	7 953	4 282	3 671	7 000
<u>Summa intäkter</u>	3 679 460	1 957 986	1 721 474	3 607 400
<u>Rörelsekostnader</u>				
Värme	1 209 560	563 897	645 663	1 278 000
Varmvatten	403 187	217 101	186 086	426 000
Vatten (Tappvatten)	459 861	247 617	212 244	476 000
Bredband	270 840	145 837	125 003	270 840
Snöröjning	163 233	99 141	64 092	225 000
Hushållsavfall	141 085	84 029	57 056	150 000
Elektricitet	65 413	35 222	30 191	67 000
Underhåll, investeringar	164 027	100 844	63 183	290 000
Administrativa tjänster	190 823	102 751	88 072	175 000
<u>Summa kostnader</u>	3 068 029	1 596 439	1 471 590	3 357 840
El för laddtjänst	7 953	4 282	3 671	7 000
Korrigerig momseffekt	700	377	323	
<u>Summa kostnader, komp.utlägg</u>	3 076 682	1 601 098	1 475 584	3 364 840
<u>Rörelseresultat</u>	602 778	356 888	245 890	242 560
<u>Finansiella poster</u>				
Ränta Collector bank	23 577	12 695	10 882	24 466
Ränta Nordea	12	6	6	
Ränta Skatteverket	132	71	61	
<u>Summa finansiella poster</u>	23 721	12 772	10 949	24 466
<u>Resultat efter finansiella poster</u>	626 499	369 660	256 839	267 026

Balansräkning 2025-12-31

2026-02-12	Ingående balans	Denna period	Utgående saldo
<u>Tillgångar</u>			
Fordringar			
Avräkningar för skatter och avgifter	82 563	0	46
Förutbetalda kostnader	887		11 270
Övriga förutbetalda kostnader	86 954		86 306
Summa fordringar	170 404	0	97 622
Kassa och bank			
Plusgiro Nordea	898 922	576 223	1 475 145
Sparkonto Nordea	4 271	12	4 283
Sparkonto Collector	941 008	23 577	964 585
Summa kassa och bank	1 844 201	599 812	2 444 013
Summa tillgångar	2 014 605		2 541 635
<u>Eget och främmande kapital</u>			
Eget kapital			
Balanserat resultat Getväpplingen ³	-517 266	0	64 459
Balanserat resultat Jordrevan ⁴	-366 455	0	-39 793
Resultat 2024 och 2023 ⁵	22 938	1 728	
Reparationsfond Getväpplingen	1 268 986	0	751 165
Reparationsfond Jordrevan	566 144	0	199 216
Resultat 2025	0	626 499	626 499
Summa eget kapital	974 347	628 227	1 601 546
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	364 098	228 021	226 625
Redovisningskonto moms	70 707	0	0
Förutbetalda fastighetsavgifter	265 900	0	307 800
Skulder medlemmar pga. felinbetalningar	10 600	0	3 500
Övr. upplupna kostn. o förutbet. intäkter	328 953	0	402 163
Summa kortfristiga skulder	1 040 258		940 088
Summa eget o främmande kapital	2 014 605		2 541 634

³ Utgående saldo balanserat resultat visar 2023 och 2024. Resten är sammanslagen med reparationsfonden.

⁴ Utgående saldo balanserat resultat visar 2023 och 2024. Resten är sammanslagen med reparationsfonden.

⁵ Inkl. kvardröjande effekt av momssystemet 700 kronor.

Revisorernas berättelse

Undertecknade revisorer är utsedda av årsstämman 2025 att granska Jordväpplingens samfällighetsförenings räkenskaper och styrelsens förvaltning under år 2025. Efter fullgjort uppdrag avger vi följande revisionsberättelse.

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

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

- att föreningens resultaträkning och balansräkning fastställs.
- att resultatet disponeras i enlighet med styrelsens förslag och
- att årsstämman beviljar styrelsen ansvarsfrihet för år 2025.

Vällingby den 10 februari 2026



Kalle Wallin
revisor



Natalia Fedorova
revisor

Budget för 2026

	Budget 2026			Utfall 2025
<u>Rörelseintäkter</u>	Totalt	Getväpplingen	Jordrevan	Totalt
Medlemsavgifter	3 600 000	1 915 200	1 68 4800	3 600 000
Motor/kupevärmare	800	431	369	800
Kvardröjande momseffekt				70 707
El för laddtjänst	8300	4469	3831	7 953
Summa intäkter	3 609 100	1 920 100	1 689 000	3 679 460
<u>Rörelsekostnader</u>				
Värme	1 307 000	609 323	697 677	1 209 560
Varmvatten	436 000	234 769	201 231	403 187
Vatten (Tappvatten)	515 000	277 308	237 692	459 861
Bredband	270 840	145 837	125 003	270 840
Snöröjning	225 000	137 250	87 750	163 233
Hushållsavfall	150 000	90 000	60 000	141 085
Elektricitet	67 000	36 077	30 923	65 413
Underhåll, investeringar	650 000	343 000	307 000	164 027
Administrativa tjänster	200 000	107 692	92 308	190 823
Summa kostnader	3 820 840	1 981 256	1 839 584	3 068 029
El för laddtjänst	8300	4469	3831	7 953
Korrigerig momseffekt	0			700
Summa kostnader, komp.utlägg	3 829 140	1 985 726	1 843 414	3 076 682
<u>Rörelseresultat</u>				
	-220 040	-65 625	-154 415	602 778
<u>Finansiella poster</u>				
Ränta Collector bank	14 000	7538	6462	23 577
Ränta Nordea	8	4	4	12
Ränta Skatteverket				132
Summa finansiella poster	14 008	7542	6466	23 721
Resultat efter finansiella poster				
	-206 032	-58 083	-147 949	626 499

6 Månadsavgifter jan-dec 2026: Getväpplingen 3 900 kr/mån, Jordrevan 4 000 kr/mån.

7 Varav kärlskåp för förpackningsåtervinning 302 000, markarbeten 81 000, lantmäteri 48 000, kryppgrundsundersökning 54 000, markarbeten 81 000, lantmäteri 48 000, allt delas 50/50 G/J, övrigt underhåll: 165 000 (100 000 G + 65 000 J).

8 Varav ersättning till styrelse och revisorer inkl. sociala avgifter 102 000 kr (+3,5%).

Motioner

Motion 1-2:2026. Undersökning och regler för Getväpplingens garageplatser

Inlämnade 2026-01-20 av Alf Öhman, Getväpplingen 9.

Bakgrund

Getväpplingens garage som byggdes 1973 har åldrats av tidens tand och dagliga in- och utkörningar av bilar. Reparationer och förstärkningar har gjorts, främst för övre golvet i tvåvåningslängan. För 10 - 13 år sedan fanns farhågor för att garagen åldrats så mycket att bärande element och golv kunde ha allvarliga skador. Bland annat placerades det stämp (stora stålstolpar), som skulle avlasta för att inte riskera att en bil på övervåningen skulle falla igenom golvet. De undersökningar som gjordes gav inte kompletta svar för hur stora skadorna var. Då osäkerhet fanns har en stor stämp lämnats kvar i ett garage vilket begränsat möjligheten för att utnyttja hela bredden. Förutom det decennium som gått har förändringar skett för bilarnas vikter. Eldrivna bilar är 400 – 600 kg tyngre än fossildrivna bilar.

Med referens till ovanstående föreslås följande:

Motion 1

Styrelsen ska konsultera experter för att få en status för garagens stabilitet, och eventuella behov av åtgärder.

Motion 2

Styrelsen ska utarbeta mer utförliga regler för Getväpplingens garageplatser.

- Vad får göras i garagen.
- Vad och hur mycket får förvaras i garagen. Till exempel: o explosiva, frätande och brännbara produkter o ämnen/produkter som kan vara attraktiva för skadedjur
- Maximal golvbelastning, inklusive bil
- Vilka håltagningar och belastningar får göras i tak, väggar och golv (upphängning av hyllor, mm)
- Hur ska garagen återställas vid ägarbyte av fastigheter

Alf Öhman

Sträckan från Lövstavägen fram till årsstämmolokalen Folkets Hus i Hässelby Villastad.

