

Årsredovisning för

Ridhästens Samfällighetsförening

716417-3408

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	2-9
Resultaträkning	10
Balansräkning	11-12
Tilläggsupplysningar	13
Noter	14-16
Underskrifter	17



Ridhästens Samfällighetsförening

Styrelsens redogörelse för verksamhetsåret 2023

Föreningen

Ridhästens Samfällighetsförening består av två enheter, GA:1 och GA:2. I föreningens anläggningsbeslut finns alla detaljer om vilka delar föreningen förvaltar. Anläggningsbeslutet finns tillgängligt på föreningens hemsida.

- | | |
|------|--|
| GA:1 | Benämns resultatenhet C3 och förvaltar radhusspecifika delar. Medlemmar är radhusens fastighetsägare, fastigheterna Ridhästen 1-120. |
| GA:2 | Enheten är uppdelad i två resultatenheter. Resultatenhet A1 som avser grönområden, mark, vägar mm och B2 som avser parkeringen inklusive garage. Medlemmar är fastigheterna Ridhästen 1-121, d v s alla fastighetsägare till Ridhästen 1-120 samt Brf Hagen som fastighetsägare Ridhästen 121. |

Resultatenhet A1 och C3 finansieras genom samfällighetsavgiften, medan B2 finansieras genom avgifter från de som hyr parkeringsplatser och plats i garage.

Styrelsens uppdrag

Styrelsens uppdrag och ansvar är att förvalta och driva frågor som berör de gemensamhetsanläggningar som finns registrerade i föreningens anläggningsbeslut. De kan sammanfattas med för radhusens del: yttertak inklusive takkupor förutom fönster och väggdel, vatten och uppvärmning, tv och fiberdragning samt radhusens sopstation. De gemensamma grönområden innefattar planteringar, lekplatser, gångvägar och utebelysning, parkeringsytorna samt garagelängorna och gemensam garage.

Styrelsearbetet

Styrelsen har haft 12 protokollförda styrelsemöten med närvaro av både ordinarie ledamöter och suppleanter. 2023 kännetecknades av ett mycket gott styrelsesamarbete. Styrelsen informerar om föreningsfrågor via infoblad cirka en gång i månaden. Infobladet publiceras på föreningens hemsida, www.ridhasten.se, samt skriftligt på anslagstavlorna i området. Man kan även få nyhetsbrevet via epost genom att prenumerera via hemsidan.

Årsstämma

Den ordinarie årsstämman avlöpte den 30 maj 2023. Röstlängden fastställdes till 25 röstberättigade samt 3 fullmakter. Stämmoprotokollet finns publicerat på föreningens hemsida.

Styrelse

Styrelsen har sedan årsstämman och efterföljande konstituerande möte bestått av följande personer:

Mats Victorin	ordförande
Adrian Macoveanu	kassör
Wilhelmina Nyeland	sekreterare
Birgitta Arnesdotter	ledamot (samfällighet mark m.m.)
Henok Tesfamicael	ledamot (parkering)
Peter Harg	ledamot
Hans Kronkvist	suppleant, (representant för Brf Hagen)
Andreas Sandberg	suppleant (IT)
Magnus Wikman	suppleant
Janice Dybendahl	suppleant
Adnan Sabani	suppleant

Revisor

Erik Davidsson Bo Revision	ordinarie
Helena Franzén Svanberg	internrevisor

Ekonomi

År 2023 höjdes samtliga avgifter med 4,5% enligt årsstämmobeslut maj 2022. Föreningen har god ekonomi dock finns framtida investeringsbehov som vi fortsatt behöver avsätta i fond för.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Harmonicentrum (HC) och styrelsen känner att HC har god förståelse för föreningens verksamhet och samarbetet fungerar bra.

Försäkring - Villaägarna

Ridhästens Samfällighetsförening har ett Trygghetsavtal med Samfälligheterna som är en del i Villaägarnas Riksförbund. I Trygghetsavtalet ingår två gruppörsäkringar - en samfällighetsförsäkring och en olycksfallsförsäkring. Även enkel juridisk rådgivning ingår.

Kontaktpersoner

Föreningen har sedan den bildades haft en kontaktperson i varje radhuslänga samt en representant från Brf Hagen för att underlätta informationsspridningen. Ansvar att vara kontaktperson har gått runt mellan fastighetsägarna ett år i taget.

Som kontaktperson är man:

- den som informerar nyinflyttade om samfällighetsföreningen, kontaktvägar, hur föreningen funkar, info om hemsidan m.m.
- representant i valberedningen
- den person som samordnar arbetet för längan på områdesdagen
- den i längan som har nyckel till det gemensamma redskapsförrådet med trädgårdsredskap och matavfallspåsar. Nyckeln kan lånas av alla i längan vid behov.

HÄNDELSER SPECIFIKT FÖR GA:1 (radhusen)

Radhustaken, hängrännor, stuprör

Radhusens hängrännor, stuprör och yttertak inklusive takkupor - dock ej fönster, ingår i föreningens anläggningsbeslut. Det finns ännu inte tillräckligt med medel i radhusens fond för att kunna genomföra en omfattande renovering av alla 120 radhustak.

Under året har ledningar från radhusens stuprör spolats i marknivån samt filmats vid misstänkta problem. Arbetet tog längre tid än förväntat då ledningarna inte låg som förväntat enligt ritning och någon enstaka spolbrunn var övertäckt med jord och växtlighet. Utförande företag har tillhandahållit en förbättrad ritning över dagvattenledningar. Vid två rör upptäcktes en spricka/hål i röret cirka 2,7 och 2,8 m under marknivå. Dessa två rör kommer att åtgärdas genom relining under våren 2024. Även ett hål i ett rör ovanpå marknivå kommer att Ridhästens Samfällighetsförening 3 åtgärdas. Det var mycket betongpannesand i rören. I övrigt såg skicket bra ut på ledningarna.

Under vintern har flera radhusägarna rapporterat att man hittat snö på vinden. Radhusen har en kallvind och i taket finns det luftspalt. Det kan hända att nederbörd tar sig in på vinden vid blåst. Styrelsen rekommenderar därför att kolla vinden vid snöfall, då den kan lägga sig på ventilationsfläkten eller fiberskåpet som finns på vinden.

Undercentralen

Wahlings Installationsservice AB (WIAB) utför månatlig kontroll och översyn av undercentralen. Avtalet omfattar även jourutryckning vid behov och det har fortsatt fungerat mycket väl.

På skärtorsdagen uppstod en vattenläcka från huvudledning i källaren i ett radhus. Det lagades akut med en tillfällig lösning av rörmokare och åtgärdades senare av WIAB.

Sopstationen & hushållsavfall

Föreningen tillhandahåller utrymme för en gemensam sopstation som används av 107 av 120 radhus. I sopstationen kan man enbart slänga restavfall i de gröna kärlen och matavfall i de bruna kärlen. Matavfallspåsar kan hämtas i föreningens redskapsförråd. Nyckel till förrådet finns att låna hos längans kontaktperson. Vid avflyttning ska nycklar till sopstationen lämnas in till styrelsen. Nyinflyttade radhusägare kan kvittera ut nycklar hos styrelsen mot en depositionsavgift.

Återvinning

Det finns möjlighet att slänga tidningar och glas i kommunens containrar på Timotejvägen. Övrigt återvinningsbar avfall såsom plast, metall och kartonger ska sorteras ut från hushållssoporna och kan lämnas till återvinningsstationer i närområdet. Som komplement har vi vid ett tillfälle haft en grovsopscontainer och burar till insamling av elprodukter. Containrar för trädgårdsavfall har funnits i anslutning till områdesdagarna. Föreningen har fortsatt avtal med Human Bridge om återvinning av textil & kläder och enligt rapport har det under 2023 samlats in kläder till en total vikt om 2702 kg jämfört med 1673 kg under 2022.

Ändring av anläggningsbeslutet inför gemensamma brevlådesamlingar

I oktober 2023 slutade Postnord dela ut post till radhusens brevlådor. Då en gemensam brevlådesamling inte ingår i nuvarande gemensamhetsanläggning kan föreningen inte sätta upp brevlådesamlingar tills detta har ändrats. Efter extrastämman i november 2022 skickades en ansökan om ändring av gemensamhetsanläggningar till Lantmäteriet. Dock i december 2023 hade Lantmäteriet ännu ej påbörjat vår ansökan om ändring av anläggningsbeslutet.

HÄNDELSER SPECIFIKT FÖR GA:2 (mark och parkering)

Belysning

Under 2023 förnyades armaturerna på de höga stolparna längs med parkeringsytorna med LED-belysning. Elfirman har angett att kablarna i de höga stolparna är föråldrade och att dessa behöver förnyas. Detta skulle ge ännu mer effekt av den nya LED-belysningen. Detta läggs in i underhållsplanen. Under 2024 kommer även ljusrören i stora garaget bytas ut till LED.

Parkering

På hemsidan finns våra gällande parkeringsbestämmelser och särskilda bestämmelser vid hyr av parkeringsplats. Det finns även trafik- och ordningsregler för området. Två nya parkeringsplatser samt en serviceplats har upprättats i stora garaget på platsen för de tidigare tvättplatserna. Nya nummerskyltar till alla parkeringsplatser har införskaffats och en del sitter redan uppe och resterande ska sättas upp i samband med kommande områdesdag.

Stora garaget

Under året har garageporten gått sönder vid flera tillfällen. Vid minst ett av tillfällen har den blivit påkörd utan att bilföraren har anmält detta till föreningen eller sitt försäkringsbolag. Oaktsam hantering av garageporten medför ökade kostnader för garageplatser. Utgifter för parkeringsanläggningen täcks av hyrintäkterna på parkeringsplatserna. Ökade kostnader för garaget kan medföra ökade avgifter för garageplats. Om man orsakar en skada ska man därför anmäla detta till styrelsen så att det kan tas med bilförarens försäkring.

Grönområden

Samfälligheten har ett skötselavtal med företaget Crafttech Sverige AB för GA:2 (mark och parkering). Avtalet innebär regelbunden gräsklippning, tömning av soptunnor i området, ogräsrensning i rabatterna och beskärning av växtlighet. På vintern innebär det snöröjning och sandsopning enligt separat avtal. Grönområdena består av rabatter, buskar, träd och gräsmattor utanför radhustomterna och loftgångshusen. Styrelsen upplever att förvaltningen av området och kommunikationen med företaget fungerar tillfredsställande.

Under året har styrelsen för BRF Hagen beslutat att markens förvaltare Crafttech inte längre får nyttja föreningslokalen för sin lunchrast när de arbetar heldag i föreningen. Detta beslut togs mot Ridhästens styrelsens önskemål och kan eventuellt ha följder för framtida skötselavtal.

Lekplatser

Besiktning sker årligen för att hålla våra lekplatser säkra. Lekhuset på den lilla lekplatsen har tagits bort eftersom den ej uppfylla säkerhetskraven längre. Fortsatt upprustning av lekplatser finns med i underhållsplanen.

Sommarjobbare

Under sommaren 2023 har föreningen kunnat tillhandahålla sommarjobb åt 8 duktiga ungdomar tack vare styrelseledamot Birgitta som planerar arbetet och ger ledning till ungdomarna. Vi hade 4 killar och 4 tjejer alla boende på Timotejvägen och födda mellan 2005-2007. Föreningen nyttjade kommunens erbjudande att betala halva lönen för ungdomar bosatta i Sollentuna som själva ordnade sommarjobb.

Arbetet innehåller trädgårdsarbete och diverse underhållsskötsel. Sommarjobbarna har grävt bort diverse trädskott och buskar, klippt häckar vid nr 10, klippt syren där det var nödvändigt, rensat ogräs i samtliga rabatter i området samt angripna gräsmattor och slänter. Delat växter och planterat i olika rabatter. Rensat i sandlåda samt hela stora och lilla lekplatsen. Reparerat diverse verktyg i förrådet. Tvättat och oljat in samtliga bänkar och bord. Utfört diverse måleriarbeten av mindre skala. Tvättat och målat betongväggar vid f.d. tvättplatser i stora garaget. Tvättat och målat plåtväggar i stora garaget. Demonterat lekutrustning vid lilla lekplatsen. Tvättat och målat anslagstavlorna.

Områdesdagar för samfälligheten

Två områdesdagar har genomförts, en på våren och en på hösten. Arbeta som utförs på områdesdagar innehåller trädgårdsarbete såsom ogräsrensning och beskärning av växtlighet i de gemensamma rabatter och häck. Städa upp olika områden såsom sopstationen och lekplatserna. Underhåll av sandlådan på lekplatsen. Diverse skötsel såsom lagning av liggare på parkeringen, sätta upp skyltar, sopa upp grus, kratta löv från gräsmattor m.m.

Styrelsen tackar alla medlemmar som deltog. Områdesdagen bidrar till att hålla kostnader för skötseln av grönområdet nere samt ger möjlighet att gemensamt genomföra planerade ändringar eller underhåll.

Framtiden

Styrelsens vision i arbetet med Ridhästens Samfällighetsförening är att området ska vara attraktivt att bo i och attraktivt att flytta till.

Styrelsen kommer att fortsätta arbeta för upprustning i området bland annat vad gäller lekplatser, parkanläggningar med förnyring av plantering och växtlighet samt allmän upprustning av gemensamma ytor. Vi hoppas att det är en vision som vi kan dela med alla medlemmar och tillsammans verka för ett attraktivt bostadsområde. Det är också styrelsens ambition att få till ett närmare samarbete med kontaktpersonerna för att få fler i området engagerade och känna sig delaktiga i gemensamma frågor.

Sollentuna 2024-02-15

Styrelsen i Ridhästens Samfällighetsförening

1

Flerårsöversikt

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Nettoomsättning	4 550 217	4 443 132	5 465 424	5 337 334
Resultat efter finansiella poster	1 015 927	387 466	1 200 002	1 085 433
Soliditet, %	91	91	92	91

Resultatdisposition*Belopp i kr*

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

Balanserat resultat	387 466
Avsättning yttre fonden	--387 466
Uttag ur yttre fonden	-
årets resultat	1 015 927

Totalt	1 015 927
--------	-----------

disponeras så att	
till yttre fonden disponeras	1 015 927
<u>balanseras i ny räkning</u>	<u>0</u>

Summa	1 015 927
-------	-----------

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Eget Kapital	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	22 742 771	0	387 466
Återföring av yttre fond	0	0	
Disposition av föregående års resultat	387 466		-387 466
Årets resultat			1 015 927
Belopp vid årets utgång	23 130 237	0	1 015 927



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Hysesintäkter		3 685 720	3 600 483
Övriga rörelseintäkter		947 221	891 613
Summa rörelseintäkter		4 632 941	4 492 096
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Reparationer och underhåll		0	0
Periodiskt underhåll		-179 920	-437 681
Driftkostnader	2	-3 119 033	-3 089 959
Administrationskostnader	3	-258 966	-265 458
Personalkostnader	4	-317 860	-216 244
Avskrivningar		-155 831	-155 831
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-4 031 610	-4 165 173
Resultat före finansiella poster		601 331	326 923
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter		414 596	61 130
Räntekostnader		0	-587
Resultat efter finansiella poster		1 015 927	387 466
Resultat före skatt		1 015 927	387 466
Årets resultat		1 015 927	387 466



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Ombyggnad	5	986 530	1 084 986
Garage	6	0	57 375
Summa materiella anläggningstillgångar		986 530	1 142 361
Summa anläggningstillgångar		986 530	1 142 361
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 061 700	991 686
Övriga fordringar		24 004	85
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	121 085	75 423
Summa kortfristiga fordringar		1 206 789	1 067 194
Kassa och bank			
Bank		24 468 139	23 073 370
Summa omsättningstillgångar		25 674 928	24 140 564
SUMMA TILLGÅNGAR		26 661 458	25 282 925



EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

8

Bundet eget kapital

Föreningens fond för yttre underhåll

23 130 238

22 742 771

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

0

0

Årets resultat

1 015 927

387 467

Summa fritt eget kapital

1 015 927

387 467

Summa eget kapital

24 146 165

23 130 238

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

284 264

181 379

Övriga skulder

9

309 763

174 653

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

1 921 266

1 796 655

Summa kortfristiga skulder

2 515 293

2 152 687

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

26 661 458

25 282 925



Noter

Not 1 Tilläggsupplysningar

Belopp i kr om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BNFAR 2016:10 i mindre företag (K2). Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Fond för yttre underhåll är redovisad som bundet eget kapital.

Redovisning av tjänste- och entreprenaduppdrag

Företagets intäkter från uppdrag på löpande räkning redovisas enligt huvudregel.

Värderingsprinciper

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta anskaffningsvärde och verkligt värde.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärde och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandetid.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i><u>% per år</u></i>
Materiella anläggningstillgångar:	
Ombyggnad	3,33
Garage	5,00



Not 2 Driftkostnader	2023	2022
Trädgårdsskötsel ordinarie och extra	340 761	336 122
Städdagar	0	0
Snöröjning/sandning	281 177	271 003
Gemensamhetsanläggning	7 330	4 284
Reparationer och underhåll	130 198	60 010
El	272 420	188 005
Uppvärmning	1 293 795	1 211 486
Vatten	350 094	353 813
Avfallshantering	8 246	3 576
Sophämtning	0	0
Kabel-TV	203 154	193 115
Bredband	132 480	145 938
Förbrukningsmaterial/inventarier	81 498	305 093
Lokalhyra	17 880	17 514
	3 119 033	3 089 959

Not 3 Administrationskostnader	2023	2022
Revisionsarvode	12 950	14 400
Arvode förvaltning	144 000	154 000
Övriga Förvaltningskostnader inkl försäkring	102 016	97 058
	258 966	265 458

Not 4 Personalkostnader	2023	2022
Styrelsearvode	159 500	144 900
Övriga Löner	107 903	35 098
Sociala kostnader på arvoden och löner	72 874	48 673
Bil- och reseersättning	0	0
Ers fr Sollentuna Kommun för sommararbete	-25 352	-16 711
Utbildning	0	1 428
Representation	2 935	2 856
	317 860	216 244



Not 5 Ombyggnad	2023	2022
Ackumulerade Anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	2 956 630	2 956 630
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 956 630	2 956 630
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 871 986	-1 773 189
Årets avskrivningar	- 98 456	- 98 456
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 9 70 100	-1 871 986
Utgående Balans	986 530	1 084 986
 Not 6 Garage	 2023	 2022
Ackumulerade Anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 147 500	1 147 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 147 500	1 147 500
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 090 125	-1 032 750
Årets avskrivningar	-57 375	-57 375
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 147 500	-1 090 125
Utgående Balans	0	114 750
 Not 7 Förutbet kostnader och uppl intäkter	 2023	 2022
Villaägarnas Riksförbund Jan-sep	38 400	12 540
Bahnhof bredband	12 082	12 082
Telenor kabel-tv	34 420	31 078
Ekonomisk förvaltning	13 750	12 000
HSB Brf Hagen	3 852	3 825
Loopia hemsida	2 786	2 833
Övriga förutbetalda kostnader	1 095	1 065
Intäkter parkeringsintäkter och laddstolpar	14 700	0
	121 085	75 423



Not 8 Förändring av Eget Kapital	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	22 741 771	0	387 467
Återföring av yttre fond	0	0	
Disposition av föregående års resultat	387 467		-387 467
Årets resultat			1 015 927
Belopp vid årets utgång	23 130 238	0	1 015 927

Not 9 Övriga Skulder	2023	2022
Arbetsgivardeklaration Jan	0	0
Depositionsavgifter	21 440	16 640
Under utredning - okända hyresinbetalningar	3 814	2 757
Redovisningskonto moms	262 402	145 655
Skulder styrelsemedlemmar, utlägg	5 798	0
Övriga skulder (REAL 2420)	16 309	9 601
	309 763	174 653

Not 10 Uppl kostnader och förutbet intäkter	2023	2022
Sollentuna Energi Värme	207 819	199 760
Sollentuna Energi Vatten	29 331	29 331
Snöröjning	0	0
Trädgårdskostnader	0	0
Fortnox ekonomisystem	109	122
Revision	15 600	17 350
Arvoden, Löner och Sociala avgifter	236 959	190 427
Förskottsbetalda hyror	1 431 458	1 359 665
	1 921 266	1 796 655



Underskrifter

Sollentuna 2024-

Mats Victorin
Styrelseordförande

Adrian Macoveanu
Kassör

Birgitta Arnesdotter
Styrelseledamot

Peter Harg
Styrelseledamot

Henok Tesfamicael
Styrelseledamot

Hans Kronkvist
Suppleant Brf Hagen

Wilhelmina Nyeland
Sekreterare

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-

Erik Davidsson