



**Kallelse till ordinarie stämma för  
Århus samfällighetsförening**

**Tid**

**Onsdag  
den 26 mars 2025  
Kl. 19.00**

**Plats**

**Kryptan, Kista kyrka**

**Alla andelsägare/medlemmar i  
Århus samfällighetsförening  
inbjuds att delta.**

*Om du inte kan närvara själv,  
skicka gärna ett ombud med skriftlig fullmakt.*

**Frågor? Skicka dem genom Boappa eller till [info@arhus.org](mailto:info@arhus.org)**

## **Dagordning**

- 1. Stämman öppnas.**
- 2. Fastställande av dagordning.**
- 3. Frågan om stämman är behörigen sammankallad.**
- 4. Val av ordförande för stämman.**
- 5. Val av sekreterare för stämman.**
- 6. Val av två justeringsmän, tillika rösträknare.**
- 7. Fastställande av röstlängd.**
- 8. Styrelsens berättelse, se Årsredovisning 2024 Bilaga 1 och Revisorernas berättelse Bilaga 2**
- 9. Beslut om fastställande av resultat och balansräkning för 2024, se Årsredovisning 2024 Bilaga 1.**
- 10. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.**
- 11. Beslut om arvoden 2025.**
- 12. Godkännande av inkomst -och utgiftsstat för perioden 1 april 2025 -31 mars 2026 (Budget 2025/2026).**
- 13. Fastställande av debiteringslängd för perioden 1 april 2025 – 31 mars 2026.**
- 14. Val av ordförande för två år.**
- 15. Val av ordinarie styrelseledamöter för två år.**
- 16. Val av suppleanter till styrelsen för ett år.**
- 17. Val av revisorer för ett år.**
- 18. Val av revisorssuppleanter för ett år.**
- 19. Val av valberedning.**
- 20. Motioner.**
- 21. Propositioner.**
- 22. Övriga frågor.**
- 23. Avtackning.**
- 24. Meddelande om plats där stämmoprotokollet ska finnas tillgängligt**
- 25. Stämman avslutas**

### **Bilagor:**

Bilaga 1: Årsredovisning

Bilaga 2: Revisorernas berättelse

Bilaga 3: Propositioner

OBS! Underlag till punkterna 8 och 11 kommer att finnas tillgängliga på föreningens hemsida [www.arhus.org](http://www.arhus.org) samt anslagstavlor i hobby och tvätt lokalerna senast måndag den 10 mars 2025. Underlaget kommer även att delas ut i brevlådorna med undantag av punkt 13.

## 11. Beslut om arvoden 2025

|   | 2025           | 2024           | 2023           | 2022           |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>1. Arvoden till funktionärer i styrelsen</b> |                |                |                |                |
| Ordförande                                      | 37080          | 36 140         | 33 120         | 28 800         |
| Vice ordförande                                 | 10810          | 10 540         | 9 660          | 8 400          |
| Sekreterare                                     | 16990          | 16 560         | 15 180         | 13 200         |
| Ekonomisk förvaltning (Kassör)                  | 27030          | 26 350         | 24 150         | 21 000         |
| <b>Delsumma</b>                                 | <b>91910</b>   | <b>89 590</b>  | <b>82 110</b>  | <b>71 400</b>  |
|   |                |                |                |                |
| <b>2. Övriga fasta arvoden</b>                  |                |                |                |                |
| Mark o Grönska inkl. lekplatser                 | 6180           | 6 020          | 5 520          | 4 800          |
| Reparationer, samordning                        | 4630           | 4 510          | 4 140          | 3 600          |
| Avläsning mätare                                | 4630           | 4 510          | 4 140          | 3 600          |
| Hobby/tvätt                                     | 12350          | 12 040         | 11 040         | 9 600          |
| Parkering, garage                               | 3860           | 3 760          | 3 450          | 3 000          |
| Handsändare, portar                             | 4630           | 4 510          | 4 140          | 3 600          |
| Sopanläggning molok                             | 2310           | 2 250          | 2 070          | 1 800          |
| Information till nyinflyttade                   | 2310           | 2 250          | 2 070          | 1 800          |
| Nycklar   | 770            | 750            | 690            | 600            |
| Hemsida   | 3860           | 3 760          | 3 450          | 3 000          |
| Århus Nytt                                      | 3080           | 3 000          | 2 760          | 2 400          |
| Grannsamverkan                                  | 2310           | 2 250          | 2 070          | 1 800          |
| El, belysning                                   | 4630           | 4 510          | 4 140          | 3 600          |
| Undercentral                                    | 4630           | 4 510          | 4 140          | 3 600          |
| <b>Delsumma</b>                                 | <b>60180</b>   | <b>58 630</b>  | <b>53 820</b>  | <b>46 800</b>  |
|   |                |                |                |                |
| <b>3. Övriga fasta arvoden</b>                  |                |                |                |                |
| Revisor 2*3865                                  | 7 730          | 7 530          | 6 900          | 6 000          |
| Valberedning 3*780                              | 2 340          | 2 280          | 2 100          | 1 800          |
| <b>Delsumma</b>                                 | <b>10 070</b>  | <b>9 810</b>   | <b>9 000</b>   | <b>7 800</b>   |
|   |                |                |                |                |
| <b>4. Arvode extra utfört arbete</b>            | <b>25 000</b>  | <b>30 000</b>  | <b>30 000</b>  | <b>30 000</b>  |
|   |                |                |                |                |
| <b>Summa arvoden</b>                            | <b>187 160</b> | <b>188 030</b> | <b>174 930</b> | <b>156 000</b> |

## 12. Godkännande av inkomst- och utgiftsstat för perioden 1 april 2025 till 31 mars 2026.

### Inkomststat

Utfall 2023 är beloppen exklusive moms, Budget 2024 inklusive moms, Utfall 2024 och Budget 2025 är det blandat men specificerat i rubriken vad som gäller.

|  | Budget<br>2025-04-01<br>t.o.m.<br>2026-03-31 | Utfall 2024      | Budget 2024      | Utfall 2023      |
|--|--|------------------|------------------|------------------|
| <b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>                    |  |                  |                  |                  |
| <b>Nettoomsättning</b>                       |  |                  |                  |                  |
| <i><b>Hyresintäkter, momspliktiga</b></i>    |  |                  |                  |                  |
| Samfällighetsavgift, momspliktig             | 3 242 138                                    | 3 177 414        |                  | 4 432 284        |
| Hyresintäkter, p-plats moms                  | 125 000                                      | 127 029          | 125 000          | 128 500          |
| Hyresintäkter, garage moms                   |  | 44 000           | 76 800           | 72 360           |
| <i><b>Hyresintäkter, ej momspliktiga</b></i> |  |                  |                  |                  |
| Samfällighetsavgift, ej momspliktig          | 2 440 872                                    | 2 105 557        | 6 222 104        |                  |
| Hyresintäkter, garage                        | 115 200                                      | 47 520           |                  |                  |
| Hyresintäkter, p-plats utomhus               | 25 000                                       | 12 700           |                  |                  |
| Arrende mark                                 | 2 400  | 2 400            | 2 400            | 2 400            |
| <b>Summa hyresintäkter</b>                   | <b>5 950 610</b>                             | <b>5 516 620</b> | <b>6 426 304</b> | <b>4 635 544</b> |
| <i><b>Övriga rörelseintäkter</b></i>         |  |                  |                  |                  |
| Uppvärmning, ej moms                         |  |                  |                  | 200 908          |
| Tvättavgifter                                | 15 000                                       | 12 380           | 15 000           | 11 650           |
| Gemensamhetslokal                            | 2 000  | 2 650            | 2 000            | 2 150            |
| Övr. ej momspliktiga ers. och intäkt         | 8 000 -                                      | 7 621            | 8 000            | 8 766            |
| Övr momspliktiga ers. och intäkt             |  | 8 222            |                  |                  |
| Återbetalning moms                           |  | 141 798          |                  |                  |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>          | <b>25 000</b>                                | <b>157 429</b>   | <b>25 000</b>    | <b>223 474</b>   |
| <b>Summa nettoomsättning</b>                 | <b>5 975 610</b>                             | <b>5 674 049</b> | <b>6 451 304</b> | <b>4 859 018</b> |

## Utgiftsstat

Utfall 2023 är beloppen exklusive moms, Budget 2024 inklusive moms, Utfall 2024 och Budget 2025 är det blandat men specificerat i rubriken vad som gäller.

| Budget<br>2025-04-01<br>t.o.m.<br>2026-03-31 | Utfall 2024 | Budget<br>2024 | Utfall 2023 |
|--|-------------|----------------|-------------|
|--|-------------|----------------|-------------|

### RÖRELSENS KOSTNADER

#### Kostnader för fastighetsförvaltning

##### *Driftkostnader, ex moms*

Planerat underhåll ex moms

Fjärrvärme

Vatten- och avlopp

Laddpunktsinfrastruktur

##### *Driftkostnader, inkl moms*

Trädgårdsskötsel

Städdagar

Snöröjning/sandning

Serviceavtal inkl portar

Besiktungskostnader Portar

Reparationer

Planerat underhåll

Fastighetsel

Avfallshantering

Kabel-TV / Bredband

Inköp av parkeringstjänster

Försäkringskostnader

Kabel-TV

Förbrukningsinventarier

Förbrukningsmaterial

*Summa driftkostnader*

|                    |                    |                    |                    |
|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| - 200 000          |                    |                    |                    |
| - 2 208 844        | - 2 045 046        | - 2 625 000        | - 1 886 356        |
| - 713 151          | - 702 773          | - 687 011          | - 439 687          |
| 1 192 350          |                    | - 1 490 438        |                    |
| - 400 000          | - 439 395          | - 450 000          | - 316 325          |
| - 5 000            | - 4 153            | - 6 250            | - 4 119            |
| - 150 000          | - 107 154          | - 187 500          | - 161 501          |
| - 61 000           | - 51 135           | - 81 250           | - 62 981           |
| -                  | - 8 863            | - 6 250            | -                  |
| - 125 000          | - 153 724          | - 125 000          | - 78 728           |
| - 40 000           | - 113 163          | - 412 500          | - 138 575          |
| - 300 000          | - 248 160          | - 253 474          | - 155 984          |
| - 300 000          | - 275 215          | - 329 139          | - 210 649          |
| -                  | -                  | -                  | 3 816              |
| - 60 000           | - 58 014           | - 75 000           | - 56 415           |
| -                  | -                  | -                  | 9 840              |
| - 31 432           | - 29 927           | - 32 500           | - 24 343           |
| - 15 000           | - 1 525            | - 18 750           | - 15 618           |
| - 5 000            | - 1 762            | - 12 500           | - 5 332            |
| <b>- 3 422 077</b> | <b>- 4 240 009</b> | <b>- 6 792 562</b> | <b>- 3 562 636</b> |

| Budget<br>2025-04-01<br>t.o.m.<br>2026-03-31 | Utfall 2024 | Budget<br>2024 | Utfall 2023 |
|--|-------------|----------------|-------------|
|--|-------------|----------------|-------------|

#### Övriga externa kostnader

##### *Administrationskostnader, ex moms*

IMD

##### *Administrationskostnader, inkl moms*

Datorkommunikation

Kontorsmaterial

Föreningsgemensamma kostnader

Ekonomisk förvaltning

Bankkostnader

Medlemsavgifter inkl försäkring

|           |           |           |          |
|-----------|-----------|-----------|----------|
| - 120 000 | - 114 172 |           |          |
| - 10 000  | - 5 389   | - 2 875   | - 2 256  |
| - 3 000   | - 4 321   | - 375     | - 165    |
| - 10 000  | - 2 943   | - 25 000  | - 19 572 |
| - 114 132 | - 107 343 | - 108 750 | - 85 994 |
| - 2 500   | - 2 379   | - 2 500   | - 2 160  |
| - 31 863  | - 22 880  |           |          |

|                                       |                  |                  |                  |                  |
|---------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Övriga poster                         | - 3 000          | - 2 609          | - 37 500         | - 55 135         |
| <i>Summa övriga externa kostnader</i> | <b>- 294 495</b> | <b>- 262 036</b> | <b>- 177 000</b> | <b>- 165 282</b> |

**Personalkostnader**

|                                       |                  |                  |                  |                  |
|---------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Styrelsearvode                        | - 152 090        | - 140 104        | - 148 220        | - 135 930        |
| Övriga arvoden                        | - 25 000         | - 25 000         | - 30 000         | - 30 000         |
| Revisorsarvode                        | - 7 730          | - 7 530          | - 7 530          | - 6 900          |
| Arvode valberedning                   | - 2 340          | - 2 280          | - 2 280          | - 2 100          |
| Sociala avgifter på arvoden           | - 46 790         | - 31 496         | - 38 200         | - 33 197         |
| <i>Summa administrationskostnader</i> | <b>- 233 950</b> | <b>- 206 410</b> | <b>- 226 230</b> | <b>- 208 127</b> |

**Summa kostnader  
fastighetsförvaltning****Avskrivningar**

|                            |                    |                    |                  |                  |
|----------------------------|--------------------|--------------------|------------------|------------------|
| Avskrivningar              | - 1 055 589        | - 1 021 187        | - 715 000        | - 702 288        |
| <b>Summa avskrivningar</b> | <b>- 1 055 589</b> | <b>- 1 021 187</b> | <b>- 715 000</b> | <b>- 702 288</b> |

**Summa Rörelsekostnader**

|  |                    |                    |                    |                    |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|  | <b>- 5 006 111</b> | <b>- 5 729 642</b> | <b>- 7 910 792</b> | <b>- 4 638 332</b> |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|

**Rörelseresultat****Finansiella poster**

|                                 |                  |                  |                  |                  |
|---------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Ränteintäkter                   | 10 000           | 84 829           | 60 000           | 49 667           |
| Räntekostnader                  | - 238 000        | - 250 398        | - 282 398        | - 249 990        |
| <b>Summa finansiella poster</b> | <b>- 228 000</b> | <b>- 165 569</b> | <b>- 222 398</b> | <b>- 200 323</b> |

**Resultat efter finansiella poster****Överfört. Ny räkning****Avsättning till yttre fond****Av Yttre fond ianspråktas****Totalt**

|               |                    |                    |                    |                    |
|---------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|               | <b>741 499</b>     | <b>- 221 162</b>   | <b>- 1 681 886</b> | <b>20 363</b>      |
|               | - 711 499          | 107 999            |                    | 65 425             |
|               | - 270 000          | - 270 000          |                    | - 270 000          |
|               | 240 000            | 113 163            | 1 681 886          | 184 212            |
| <b>Totalt</b> | <b>- 5 975 610</b> | <b>- 5 944 049</b> | <b>- 6 451 304</b> | <b>- 4 859 018</b> |

**Avskrivningsobjekt 2025**

| <b>Objekt</b>                              | <b>Investeringskostnad</b> | <b>Avskrivningstid</b> | <b>Återstår</b> |
|--|----------------------------|------------------------|-----------------|
| Renovering Gröna garaget                   | 4 065 723                  | 25                     | 12              |
| Renovering Gula garaget                    | 4 079 306                  | 25                     | 13              |
| Renovering Röda garaget                    | 5 152 177                  | 25                     | 13              |
| Byte av garagetak                          | 1 397 587                  | 20                     | 16              |
| Gatubelysning                              | 160 431                    | 20                     | 16              |
| Tvättmaskin                                | 77 500                     | 10                     | 6               |
| Fiberinstallation                          | 1 275 000                  | 25                     | 22              |
| Byte av ventiler undercentralen            | 202 700                    | 25                     | 23              |
| Avgasare till värmesystemet undercentralen | 48 500                     | 15                     | 13              |
| Tre torktumlare                            | 71 480                     | 5                      | 3               |
| Laddpunktsinfrastruktur                    | 2 500 950                  | 10                     | 9               |
| Moloker                                    | 344 019                    | 5                      | 4               |

**Planerade investeringar 2025 - 2029**

|   |                  |
|---|------------------|
| Bommar vid infartsvägar 2st. Århusgatan 35, 249 | 70 000           |
| Fasadrenovering Gula Garaget                    | 1 800 000        |
| Byte av sand lekplatser, byte av murket trä     | 100 000          |
| Målning av lekställningar, bord och bänkar      | 30 000           |
| Undersökning kryppgrund                         | 40 000           |
| Uppgradering av tvättsystem                     | 100 000          |
| Byte av huvudpump och styrcentral i UC          | 200 000          |
| Kameraövervakning                               | 10 000           |
| <b>Totalt planerade investeringar</b>           | <b>2 350 000</b> |

### 13. Fastställande av debiteringslängd för perioden 1 april 2025 till 31 mars 2026

#### Avgiftshöjning

Ingen höjning av kvartalsavgifter planeras.

#### Kvartalsavgifter (inkl moms är beloppen som ska betalas)

| Hustyp        | Antal fastigheter | Kvartalsavgift exkl moms | Kvartalsavgift inkl moms | Årsavgift exkl moms | Årsavgift inkl moms | Total årsavgift per hustyp exkl moms | Total årsavgift per hustyp inkl moms |
|---------------|-------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------|---------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| 400           | 14                | 7 645                    | <b>8 680</b>             | 30 584              | <b>34 720</b>       | 428 120                              | <b>486 080</b>                       |
| 101/401       | 9                 | 7 557                    | <b>8 570</b>             | 30 228              | <b>34 280</b>       | 272 052                              | <b>308 520</b>                       |
| 403           | 30                | 8 061                    | <b>9 200</b>             | 32 244              | <b>36 800</b>       | 967 320                              | <b>1 104 000</b>                     |
| 109           | 35                | 8 044                    | <b>9 178</b>             | 32 176              | <b>36 712</b>       | 1 126 160                            | <b>1 284 920</b>                     |
| 404           | 14                | 8 248                    | <b>9 433</b>             | 32 992              | <b>37 732</b>       | 461 888                              | <b>528 248</b>                       |
| 405           | 14                | 8 390                    | <b>9 610</b>             | 33 560              | <b>38 440</b>       | 469 840                              | <b>538 160</b>                       |
| 110           | 31                | 8 301                    | <b>9 499</b>             | 33 202              | <b>37 996</b>       | 1 029 262                            | <b>1 177 876</b>                     |
| 112/113       | 25                | 8 672                    | <b>9 963</b>             | 34 688              | <b>39 852</b>       | 867 200                              | <b>996 300</b>                       |
| Sv.bost       | 2                 | 7 645                    | <b>8 680</b>             | 30 580              | <b>34 720</b>       | 61 160                               | <b>69 440</b>                        |
| <b>Totalt</b> | <b>174</b>        |                          |                          |                     |                     | <b>5 683 002</b>                     | <b>6 493 544</b>                     |

Tabellen visar **inte** den faktiska debiteringslängden. Styrelsens förslag till debiteringslängd för 1 april 2025 till 31 mars 2026, utvisande det belopp som skall uttaxeras, vad som belöper på varje medlem och när betalning skall ske, som stämman skall godkänna, kan enbart ses på styrelsekontoret på begäran från föreningsmedlem då det innehåller personuppgifter om våra medlemmar. Detta p.g.a. GDPR och i enlighet med föreningens stadgar.

| Hustyp  | Adress   |
|---------|--|
| 400     | 32, 34, 59, 61, 151, 153, 183, 185, 187, 189, 217, 219, 221, 223   |
| 101/401 | 17, 19, 33, 77, 79, 81, 155, 215, 249  |
| 403     | 20, 22, 24, 26, 28, 30, 47, 49, 51, 53, 55, 57, 83, 85, 87, 89, 91, 93, 95, 97, 99, 101, 135, 137, 139, 141, 143, 145, 147, 149                              |
| 109     | 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 157, 159, 161, 163, 165, 167, 191, 193, 195, 197, 199, 201, 203, 205, 207, 209, 211, 213 |
| 404     | 103, 105, 107, 109, 111, 113, 115, 117, 171, 173, 175, 177, 179, 181   |
| 405     | 119, 121, 123, 125, 127, 129, 131, 133, 225, 227, 229, 231, 233, 235   |
| 110     | 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 21, 23, 25, 27, 29, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 78, 80, 237, 239, 241, 243, 245, 247                                 |
| 112/113 | 6, 8, 10, 12, 14, 16, 60, 62, 64, 82, 84, 86, 88, 90, 92, 94, 96, 98, 100, 102, 104, 106, 108, 110, 112  |
| Sv.bost | 63, 65   |



## Valberedningens förslag

### 14. Val av ledamot och styrelseordförande

|            |               |               |      |
|------------|---------------|---------------|------|
| Ordförande | Shadip Rahman | Århusgatan 76 | 2 år |
|------------|---------------|---------------|------|

### 15. Val av ordinarie styrelseledamöter

|                   |                   |                |      |
|-------------------|-------------------|----------------|------|
| Ordinarie ledamot | Jennifer Gerdland | Århusgatan 205 | 2 år |
| Ordinarie ledamot | Edvard Bergstedt  | Århusgatan 223 | 2 år |
| Ordinarie ledamot | Nitish Chowdhury  | Århusgatan 245 | 2 år |
| Ordinarie ledamot | Lilian Brissman   | Århusgatan 131 | 2 år |

### 16. Val av suppleanter till styrelsen

|           |                   |                |      |
|-----------|-------------------|----------------|------|
| Suppleant | Anne Ilonen       | Århusgatan105  | 1 år |
| Suppleant | Birgitta Berggren | Århusgatan 167 | 1 år |
| Suppleant | Johan Gauding     | Århusgatan 225 | 1 år |
| Suppleant | Esra Peksen       | Århusgatan143  | 1 år |

### 17. Val av revisorer

|         |                 |                |      |
|---------|-----------------|----------------|------|
| Revisor | Ashwani Rathee  | Århusgatan 101 | 1 år |
| Revisor | Ranjdar Fallyih | Århusgatan 73  | 1 år |

### 18. Val av revisorssuppleanter

|                   |                  |                |      |
|-------------------|------------------|----------------|------|
| Revisorssuppleant | Björn Gustafsson | Århusgatan 131 | 1 år |
| Revisorssuppleant | Mats Rydelius    | Århusgatan 90  | 1 år |

### 19. Val av valberedning

|              |                  |                |      |
|--------------|------------------|----------------|------|
| Valberedning | Helen Ala-Kojola | Århusgatan 89  | 1 år |
| Valberedning | Mats Ledin       | Århusgatan 173 | 1 år |
|              | Vakant           |                |      |

### 20. Motioner

Inga motioner har kommit in.

### 21 Propositioner

Fem propositioner har inkommit.

### 23. Övriga frågor

### 24. Avtackning

### 25. Meddelande om plats där stämmoprotokollet ska finnas tillgängligt

### 26. Stämman avslutas

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024  
Århus Samfällighetsförening

716418-2995

# Ordlista

---

**Anläggningstillgångar** Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

**Avskrivning** När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

**Balansräkning** En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

**Förvaltningsberättelse** Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

**Kortfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**Likviditet** Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

**Långfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

**Omsättningstillgångar** Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

**Resultaträkning** En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

**Soliditet** Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

**Underhållsfond** Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

**Upplupna intäkter** Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

**Upplupna kostnader** Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

**Årsavgift** Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

**Årsstämma** Föreningens högsta beslutande organ.

---

Styrelsen för Århus Samfällighetsförening, med säte i Kista, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

#### **2.1 Styrelsen**

Under verksamhetsåret har styrelsen haft 10 protokollförda sammanträden. Protokoll från styrelsemöten har styrelsemedlemmarna kunnat inhämta på dropbox, revisorerna har fått protokoll via mejl och styrelsebesluten har lagts ut på föreningens hemsida ([www.arhus.org](http://www.arhus.org)). Ordinarie föreningsstämma genomfördes den 26 mars 2024 och en extra föreningsstämma genomfördes den 4 juni 2024. Kontoret har varit öppet varannan helgfri måndag mellan kl. 19.30 - 20.00. Medlemmar har även etablerat kontakt med styrelsen utanför dessa tider, för hjälp eller frågor.

#### **2.2 Ekonomi**

Svensk ekonomi har under 2024 visat tydliga tecken på återhämtning, främst genom en sjunkande inflation. Detta har möjliggjort för Riksbanken att sänka styrräntan från 4 % till 2,5 %. Som en följd har räntekostnaderna för bolån minskat avsevärt. Trots detta förväntar sig marknaden ytterligare en till två räntesänkningar innan vi når en "neutral ränta" en nivå som sannolikt kommer att kvarstå under de kommande åren. Samtidigt kvarstår stor global osäkerhet, präglad av väpnade konflikter och handelskrig, vilket innebär en ökad risk för att inflationen kan stiga igen.

Under året har föreningen vidtagit åtgärder för att stärka den ekonomiska stabiliteten. Ett av våra två rörliga lån har bundits för att säkra en förmånligare ränta och skapa trygghet i föreningens ekonomi. Vid en extrastämma den 4 juni beslutades det att installera laddinfrastruktur i samtliga tre garage. För att finansiera detta har föreningen upptagit ett lån på 1,5 miljoner kronor. Samtidigt har Naturvårdsverket beviljat ett lika stort bidrag, vars utbetalning kommer att ske under 2025.

Vid samma extrastämma beslutades också om en avgiftshöjning för samtliga medlemmar, gällande från och med det fjärde kvartalet 2024. Dessa åtgärder är en del av föreningens långsiktiga strategi för att möta framtida utmaningar och möjligheter.

#### **Kassörens rapport**

År 2024 har präglats av en del utmaningar och förändringar för föreningen. I februari meddelade Högsta förvaltningsdomstolen att samfällighetsföreningar inte längre ska ta ut moms på bidrag som tas ut från medlemmarna. Detta beslut står i kontrast till Skatteverkets tidigare vägledning från två år tillbaka, vilket var anledningen till att föreningen registrerades för moms. Samtidigt ska samfällighetsföreningar fortsatt vara momsregistrerade om de säljer varor och tjänster mot ersättning, vilket är fallet för vår förening. Vi säljer bland annat vatten, värme, el för laddboxar samt hyr ut parkeringsplatser till utomstående.

Under året har Skatteverkets regler stundtals varit oklara, vilket har lett till att faktureringen varit komplicerad och krävt flera justeringar. Dessutom har tidigare års momsdeklarationer och bokföring behövt korrigeras, men detta har inte påverkat medlemmarna. Trots detta har föreningens löpande arbete fortskridit.

Underlag för fakturering och ägarbyten har skickats till Fastum, som ansvarar för föreningens ekonomiska förvaltning, inklusive bokföring, fakturabetalningar och bokslut. Fastum har dock under året haft både personalrotation och utmaningar med ett nytt system, vilket också har bidragit till röriga faktureringar. Vi hoppas dock på en stabilare hantering under 2025.

Avslutningsvis vill vi återigen påminna om vikten av att fylla i blanketten för ägarbyte vid försäljning av fastigheten. Detta säkerställer att ägarregistret hålls uppdaterat och underlättar föreningens administration.

### **2.3 Grannsamverkan mot brott**

Under året har föreningen fortsatt arbetet med säkerhetshöjande åtgärder på de gemensamma ytorna. Bland annat har buskar och annan vegetation runt förråden klippts ner för att förbättra insynen och minska risken för brott. För att ytterligare öka säkerheten uppmanar vi alla boende att klippa ner häckar och buskar runt sina fastigheter. Detta bidrar till ökad synlighet och minskar förekomsten av dolda områden som kan utnyttjas i brottsliga syften.

Vi vill också påminna om vikten av att vara observanta och att larma vid misstänkta aktiviteter i området. Er vaksamhet spelar en central roll för att upprätthålla tryggheten i vårt bostadsområde. Grannsamverkan mot brott fortsätter att vara ett effektivt initiativ som bidrar till en tryggare miljö. Samtidigt ser vi utrymme för förbättringar och vill uppmantra fler boende att engagera sig aktivt i detta arbete. Ett ökat deltagande stärker inte bara säkerheten utan också gemenskapen i området.

### **2.4 Parkering**

Avtalet med Parkeringservice Svenska AB (P-service) har fortsatt att fungera bra under året samt Parkster med sms/app. 8 parkeringsplatser bakom röda garaget har varit uthyrda. Antalet uthyrda parkeringsplatser i röda och gröna garagen var vid årsskiftet totalt 23 platser.

### **2.5 Mark och grönska samt städdagarna**

För att minska kostnaderna har Århus Samfällighetsförening och Yris Åkeri (Raines) enats om att teckna ett nytt skötselavtal som träder i kraft i juni 2025. Det nuvarande avtalet mellan Århus Samfällighetsförening och Raines Mark och Trädgårdstjänst AB har sagts upp.

#### **Ändringar i det nya avtalet:**

- \*Sandsopning, inklusive spolning, kommer att utföras en gång per år under våren. Höstsopning av garagen utgår.
- \*Ogrärensning minskas från sex gånger per år till två gånger per år.
- \*Gräsklippning sker en gång per månad mellan april och september, i stället för två gånger per månad. Extra klippningar kan utföras vid behov.
- \*Trimning av kanter och liknande sker en gång per månad mellan april och september, i stället för två gånger per månad.
- \*Rundvandringar med entreprenören sker en gång per år i stället för två.

Dessa förändringar förväntas resultera i en kostnadsbesparing på ca 90 000 SEK per år, som kan omfördelas till andra prioriterade behov.

Vid den senaste rundvandringen med entreprenören identifierades flera träd i föreningen som behövde åtgärdas, då vissa grenar och i vissa fall stammar hade börjat murkna. Dessutom behöver vissa buskar förnygras och beskåras helt. Dessa åtgärder låg utanför avtalet och skulle innebära extra kostnader om de utfördes.

### Övriga aktiviteter:

- \*Städdagarna genomfördes enligt plan med endast mindre avvikelser.
- \*Efter varje städdag hölls en gemensam och välbesökt servering i hobby/tvättlokalen vilket bidrog till en trevlig gemenskap.
- \*Arbete med grusgångar har framgångsrikt slutförts.

## 2.6 Lekplatser

Samtliga lekplatser inom föreningen har genomgått besiktning. Resultatet visade på vissa brister som klassificerades som fel av typ B och C, vilka behöver åtgärdas enligt nedanstående:

### Definition av felklassningar:

**Fel B:** Mindre risk för mindre skador eller stor risk för små skador. Åtgärder bör normalt utföras så snart som möjligt.

**Fel C:** Liten risk för mindre skador eller mindre risk för små skador. Åtgärder bör hanteras som en del av periodiskt underhåll eller övervakas.

### Felklassning B

Tre av föreningens lekplatser fick anmärkningar av typ B. Föreningens entreprenör har lovat att åtgärda dessa brister utan extra kostnader för föreningen, i utbyte mot slopad sopning av garagen städdagen under hösten 2024.

### Felklassning C

Anmärkningar av typ C gäller vissa lekredskap, inklusive gungor och vippgungor, som behöver märkas då redskapen ska vara tydligt, varaktigt och synligt märkta med följande information:

- Tillverkarens/leverantörens eller auktoriserat ombuds namn och adress** Åtgärdas i den mån föreningen har tillgång till dokumentation för äldre lekredskap.
- Redskapets beteckning och tillverkningsår** Åtgärdas i den mån föreningen har tillgång till dokumentation för äldre lekredskap.

## 2.7 Hobby- och tvättlokaler

Ordningsreglerna i tvättstugorna har fungerat relativt bra, men det finns fortfarande utrymme för förbättringar. Det är särskilt viktigt att boende tar med sig egna sopor, som tomma tvättmedelspaket, hem efter avslutad tvättid. Vi vill också påminna om vikten av att skriva upp sig på bokningslistorna för att undvika missförstånd och konflikter.

Under året har vi inte haft några större utgifter för reparationer av tvättmaskiner som krävt hjälp från vår leverantör, Söderkyl. Dock är två torktumlare i tvättstugan på 31:an ur funktion. På grund av budgetbegränsningar har beslut tagits att avvakta med inköp av nya torktumlare tills vidare. Mindre reparationer och fel på tvättmaskiner, torktumlare och mangel har åtgärdats internt av en styrelseledamot. Löpande underhåll, som städning och borttagning av sopor, har också hanterats regelbundet.

## 2.8 Garage, garageportar

Garageportarna har i stort sett fungerat bra under året. Vid några tillfällen har portarna dock stått öppna på grund av imma, snö eller isbildning på reflexerna eller sensorerna som sitter på utsidan av portarna. Tyvärr har vissa boende, framför allt i gula garaget, frikopplat portarna vid ett flertal tillfällen och lämnat dem öppna, vilket inte är acceptabelt. För att minska slitaget på portarna är det viktigt att sidodörrarna används vid in- och utpassering.

Flera fastighetsägare har under åren använt garagen som extra förråd, vilket har inneburit att föremål såsom brädor, däck, pappkartonger, vätskor i plastflaskor och utemöbler förvarats där. Under 2024 uppmanade styrelsen vid upprepade tillfällen till städning av garagen. Efter installationen av laddboxar

på varje parkeringsplats genomfördes en besiktning av ett oberoende företag, som noterade att föremål förvarades i garagen och i vissa fall, även placerats på laddboxarnas elkablar.

Laddboxarna är en dyrbar och viktig investering för föreningen. För att minska brandrisken och förhindra brandspridning är det av största vikt att garagen hålls fria från förvarade föremål. Styrelsen, som förvaltar garagen, har därför beslutat om tydliga regler för användningen av garagen. Dessa regler har delats ut skriftligt till alla fastighetsägare och är framtagna i enlighet med Villaägarnas Riksförbunds riktlinjer, gällande försäkringsvillkor samt Räddningsverkets lagar och regler för garage och brandskydd. Samtliga fastighetsägare har kvitterat ut en garagenyckel och skriftligt förbundit sig att följa de regler som gäller för garagen, nycklar och handsändare. För att upprätthålla ordningen i garagen kan alla bidra genom att visa aktsamhet och rapportera eventuella problem till ansvariga. Kontaktuppgifter till ansvariga i styrelsen finns uppsatta på insidan av garagen.

## **2.9 Reparation och underhåll**

Löpande underhåll har skett kontinuerligt och några av arbetena som utförts är:

### **Klottersanering**

Sanering av klotter på Moloker vid gula garaget.

### **Garageunderhåll**

Reparation av garageportar vid gula och röda garagen.

Lagning av panel på gröna garaget.

Genomgång av garagebelysning i röda, gula och gröna garagen samt byte av lysrör och armaturer med HF-don.

### **Avlopp och el**

Rensning av avlopp vid 31:an.

Felsökning av belysningen i gula garaget.

Åtgärd vid strömavbrott mellan 3644 orsakad av huvudsäkring (Ellevio).

Felsökning av laddstolpar och byte av säkringar.

### **Moloker och lås**

Byte av låscylinrar samt smörjning och genomgång av samtliga Moloker.

Reparation och justering av lås till bommen utanför 225:an.

### **Belysning och lampbyten**

Byte av strålkastarlampa bakom röda garaget.

Byte av halogenlampor på fasaderna vid röda och gula garagen.

Genomgång och felsökning av belysningen i tvättstugorna.

### **Övrigt**

Montering av fönsterkrok vid 31:an.

## **2.10 Undercentral, värme och vatten**

Under året har vi haft flera incidenter med läckage i vatten-, fjärrvärmesystemet och avloppen. Bland annat inträffade läckage i krypgrunden under hus 5 och i vatten- och värmeavläsnings-skåpet i hus 9. Orsakerna är svåra att fastställa, men det kan delvis bero på att värme- och vattensystemet är 45 år gammalt. Varje händelse har inneburit betydande insatser från styrelsen, bland annat:

Undersöka om problemet ligger hos husägaren eller inom samfällighetens ansvar.

Kontakta en lämplig firma för att åtgärda problemet.

Närvara vid åtgärdsarbetet tillsammans med husägaren och entreprenören.

Informera de boende via exempelvis Boappa om händelseförloppet.

### **Avloppsproblem och åtgärder**

Under året har avloppsstopp identifierats i hus 8, 2034. Efter att en firma filmat avloppsrören upptäcktes

fettklumpar som ströp flödet. Dessa rensades med spolning, och firman föreslog även att avloppen i varje hus rensas via köksavloppen. Som en följd beslutade samfälligheten att genomföra stamspolning i samtliga hus under hösten. Projektet genomfördes framgångsrikt.

Vi har informerat alla boende om vikten av att inte hälla olja eller fett i diskhon, då detta är en vanlig orsak till att fettklumpar bildas och orsakar stopp, vilket kan leda till allvarliga konsekvenser för både enskilda hushåll och samfälligheten.

### **Klagomål om kyla i husen**

Som tidigare år har vi fått flera klagomål från boende om att det upplevs kallt i husen, med önskemål om att styrelsen ska åtgärda detta genom att justera temperaturen i fjärrvärmesystemet eller åtgärda eventuella fel i undercentralen. Vi vill återigen påminna om att om det är kallt i huset kan det bero på flera faktorer, bland annat:

\*Dålig isolering, särskilt vid fönster.

\*Fel på värmeelement, exempelvis luft i elementen, dålig termostat eller att elementet är avstängt eller inställt på för låg nivå.

\*Möbler som blockerar värmeelementen och förhindrar värmespridning.

Eventuella fel i undercentralen påverkar vanligtvis en större del av fastigheterna, minst en tredjedel, snarare än enstaka hus. Vi rekommenderar att man kontrollerar med närmaste granne om de upplever samma problem.

### **Fjärrvärmekostnader och energibesparing**

Vi vill också påminna om att fjärrvärmekostnaderna har ökat ytterligare och nu utgör mer än hälften av samfällighetens totala kostnader. Att höja temperaturen i undercentralen skulle innebära ännu högre kostnader och påverka avräkningarna för värme och vatten, vilket kan leda till klagomål från boende som får betala mer.

### **Underhåll och ansvar**

Expansionskärnen kontrolleras och fylls på vid behov. Vi vill också påpeka att husrenoveringar som involverar vatten- eller värmesystemet måste meddelas till styrelsen i förväg, eftersom sådana arbeten kan påverka hela samfälligheten.

### **2.11 Information till medlemmar och boende: Hemsidan, Boappa, Århusnytt och anslagstavlor**

Föreningens hemsida har kontinuerligt uppdaterats under året med viktig information, beslut från styrelsemöten samt utgåvor av Århusnytt. Hemsidan fungerar som den primära informationskällan för de boende och innehåller all relevant information både på svenska och engelska.

Kommunikationsappen Boappa har använts flitigt för att snabbt nå ut med meddelanden till de boende och för att besvara deras frågor. Det har också noterats att appen i allt större utsträckning används av de boende för att diskutera frågor av gemensamt intresse och för att dela oro eller idéer.

Århusnytt som innehåller information och nyheter om samfälligheten, har publicerats sju gånger under året. Det har delats ut till alla boende, satts upp på anslagstavlor och lagts ut på hemsidan. Århusnytt har även översatts till engelska för att säkerställa att engelsktalande medlemmar och boende får tillgång till viktig information.

För att välkomna nyinflyttade har representanter från styrelsen gjort flera besök hos nya medlemmar under året. Vid dessa tillfällen har information om samfälligheten delats ut tillsammans med broschyren "Välkommen till kvarteret Århus", och frågor från de nyinflyttade har besvarats.



## **2.12 Tv och It**

Under året har Århus Digital omförhandlat avtalet med Tele2, då det tidigare avtalet löpte ut. På mötet godkändes styrelsens förslag om ett nytt gruppavtal enhälligt, med stöd av ytterligare åtta medlemmar via Boappa. Det nya avtalet träder i kraft den 1 januari 2025 och gäller i tre år framåt.

TV- och bredbandstjänsterna har fungerat väl under året. Alla hushåll har fortsatt att utan extra avgift ha tillgång till grundpaketet för TV, vilket har varit mycket uppskattat av de boende. För de som har önskat ett bredare utbud har det förmånliga gruppavtalet med Tele2 genom Århus Digital varit tillgängligt som ett alternativ.

Som en del av avtalet har samfällighetskontoret på Århusgatan 169 fortsatt haft kostnadsfritt bredband. Detta har underlättat föreningens administration och bidragit till både kostnadseffektivitet och stabil service för alla boende.

## **2.13 Sophantering**

Kostnaderna för sophantering har varit betydligt högre under 2024 jämfört med föregående år. Detta beror både på en ökning av mängden sopor och på en prisökning.

Det totala avfallet ökade från 60,6 ton till 68,0 ton mellan 2023 och 2024, vilket motsvarar en ökning på 41 kg per hushåll. Samtidigt steg kostnaderna med 25 %

För att hålla sophanteringskostnaderna under kontroll är det avgörande att vi alla sorterar vårt avfall bättre och mer noggrant. Avfall som hör hemma på återvinningsstationer såsom glas, tidningar, papper och metall har vid flera tillfällen kastats i sopcontainerarna. Detta ökar både vikten och kostnaden för sophämtningen. Dessutom har soppåsar och säckar ofta placerats på marken utanför sopcontainerarna, vilket inte är tillåtet enligt Miljöbalken. Vi vill påminna alla om att detta måste undvikas.

Under 2024 har samfälligheten låtit bygga om samtliga sopcontainerar för hushållssopor. Hårda plastbehållare har installerats inne i containerarna, vilket ersatte de tidigare säckarna. Åtgärden gjordes efter påpekanden från företaget som hanterar sophämtningen, då läckande säckar och lakvatten skapade arbetsmiljöproblem.

Med tanke på att priserna för sophämtning väntas öka ytterligare under 2025 är det av största vikt att vi alla hjälps åt med korrekt sortering och att minska mängden avfall. Genom bättre hantering kan vi inte bara sänka våra kostnader utan också bidra till en bättre miljö och följa de krav som ställs enligt lag.

## **2.14 Laddinfrastruktur för elbil/hybridbil**

Under 2024 har samfälligheten arbetat mycket aktivt med att installera laddboxar och vi kan nu med glädje och stolthet meddela att vår samfällighet har en fullt fungerande infrastruktur som gör det möjligt för alla boende att ladda elbilar direkt vid sina parkeringsplatser.

### **Projektet har innefattat flera viktiga steg:**

- \*Ett ändringsbeslut hos Lantmäteriet som ger tillstånd att använda garagen för att ladda elbilar.
- \*Beviljande av ett bidrag från Naturvårdsverket som täcker 50 % av kostnaden för laddinfrastrukturen.
- \*Granskning av sex olika offerter för att välja den bästa leverantören. Efter noggrann utvärdering baserad på pris, kvalitet och säkerhet valdes Elaway som leverantör.
- \*Genomförande av en extrastämma där majoriteten av de närvarande godkände installationen av laddstolpar.
- \*Uppgradering av elsystemet, inklusive installation av nya elskåp i de gula och röda garagen.

### **Laddning och abonnemang:**

Laddningen sker individuellt och administreras av varje boende som har en parkeringsplats genom ett abonnemang hos Elaway. För närvarande har vi valt ett timprisabonnemang som ger flexibilitet att ladda bilen när elpriset är som lägst under dygnet. Vi kommer dock att behöva utvärdera om detta abonnemang är det mest fördelaktiga på lång sikt, särskilt när vi ser hur kostnaderna påverkas av högt effektuttag om många bilar laddas samtidigt via vår nätleverantör Ellevio.

Den framgångsrika implementeringen av laddboxar markerar ett viktigt steg för samfälligheten i att möta framtidens behov och möjliggöra hållbar mobilitet för alla boende.

### **2.15 Slutord**

Året 2024 har varit speciellt på många sätt. Det började med en styrränta på 4 %, vilken gradvis sänktes till 2,5 % i december, vilket hade positiva effekter på ekonomin för många.

Under början av året godkändes föreningens ansökan om bidrag från Naturvårdsverket för installation av laddpunktsinfrastruktur. Efter en extrastämma den 4 juni 2024 beslutade föreningen att gå vidare med projektet och valde entreprenören Elaway efter en noggrann utvärderingsprocess. Installationen påbörjades i slutet av augusti och färdigställdes i oktober, och anläggningen kunde tas i bruk den 22 oktober. Ansökan om bidrag har lämnats in till Naturvårdsverket, och handläggningstiden beräknas till cirka sex månader.

### **Utmaningar med äldre system**

Värme- och vattensystemet, som nu är cirka 45 år gammalt, har medfört vissa utmaningar under året. Vi har bland annat hanterat läckage i kryppgrunden under hus 5 samt i avläsningslådan under trappan i hus 9. Varje incident innebär extra arbete, från att lokalisera problemet till att kontakta och koordinera med lämplig entreprenör för åtgärd.

### **Åtgärder för avloppsproblem**

Under året inträffade ett avloppsstopp i hus 8. Efter att en firma filmat avloppsrören identifierades en fettklump som blockerade flödet. Efter rensning beslutade styrelsen, på rekommendation av entreprenören, att bekosta spolning av köksavloppen i samtliga fastigheter för att förebygga liknande problem i framtiden.

### **Granskning av föreningens avtal**

Under året bildades en avtalsgrupp med uppdrag att gå igenom föreningens samtliga avtal för att identifiera potentiella förbättringar och möjligheter till omförhandling. Regelbunden genomgång av avtal är viktigt för att säkerställa att föreningen får bästa möjliga villkor.

### **Styrelsens arbete**

Det är värt att lyfta fram det enorma arbete som våra engagerade styrelsemedlemmar har lagt ned under året. Det har varit ett år med både framsteg och utmaningar, men också ett år att glädjas över de viktiga förbättringar och framgångar som har uppnåtts. Tack vare deras dagliga insatser har föreningens verksamhet fungerat smidigt. Och där problem uppstått, har styrelsen alltid funnits till hands för att lösa dem.

Denna rapport vore ofullständig utan att tacka alla dessa regelbundna grannar som sorterade soporna, torkade av reflexen när garageporten inte stängdes, dök upp på gemensamma städdagar för att göra vårt område vackert, men framför allt till dem som ger feedback, engagerar sig och bryr sig om vårt grannskap. Vi är stolta över er.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

\*Laddpunktsinfrastruktur har installerats i samtliga tre garage och totalt har 174 installerats efter beslut på en extra stämma den 4 juni 2024. Installationen påbörjades efter sommaren och var färdigställd och besiktad i oktober. Sedan den 22 oktober har medlemmarna kunnat ladda i samtliga tre garage.

\*Omförhandling av avtalet med Yris åkeri (Raines) vilket vi hoppas kunna sänka kostnaderna för föreningen med cirka 90 000 SEK per år.

\*Byte till hård innerbehållare i molokerna för hushållssopor och nya lock

\*Stampsolning av avloppsledning från kök i alla fastigheter.

### **Styrelse**

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 26 mars 2024 haft följande sammansättning:

|            |                                   |
|------------|-----------------------------------|
| Ordförande | Ranjdar Fallyih, Århusgatan 73    |
| Ledamot    | Constantin Vencu, Århusgatan 79   |
| Ledamot    | Birgitta Berggren, Århusgatan 167 |
| Ledamot    | Tommy Berggren, Århusgatan 167    |
| Ledamot    | Shadip Rahman, Århusgatan 76      |
| Ledamot    | Jennifer Gerdland, Århusgatan 205 |
| Ledamot    | Nitish Chowdhury, Århusgatan 245  |
| Ledamot    | Hecham El Ghouch, Århusgatan 53   |

|           |                                  |
|-----------|----------------------------------|
| Suppleant | Anne Ilonen, Århusgatan 105      |
| Suppleant | Edvard Bergstedt, Århusgatan 223 |
| Suppleant | Bengt Mathiessen, Århusgatan 191 |
| Suppleant | Johan Gauding, Århusgatan 225    |
| Suppleant | Lilian Brissman, Århusgatan 131  |

|         |                                |
|---------|--------------------------------|
| Revisor | Mats Rydelius Århusgatan 90    |
| Revisor | Ashwani Rathee, Århusgatan 101 |

|           |                                  |
|-----------|----------------------------------|
| Suppleant | Margareta Badager Århusgatan 92  |
| Suppleant | Björn Gustafsson, Århusgatan 131 |

|              |                                |
|--------------|--------------------------------|
| Valberedning | Helen Ala-Kojola Århusgatan 89 |
| Valberedning | Mats Ledin Århusgatan 173      |

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>      | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                   | 5 517       | 4 636       | 5 909       | 5 512       |
| Resultat efter finansiella poster | -221        | 20          | 940         | 30          |
| Soliditet (%)                     | 32,7        | 37,3        | 35,8        | 32,9        |

### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

### Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

### Förändringar i eget kapital

|   | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt           |
|---|-----------------------------|------------------------|-------------------|------------------|
| Belopp vid årets<br>ingång                    | 5 307 221                   | 680 506                | 20 363            | <b>6 008 090</b> |
| Disposition av<br>föregående<br>års resultat: | 85 788                      | -65 425                | -20 363           | <b>0</b>         |
| Årets resultat                                |                             |                        | -221 162          | <b>-221 162</b>  |
| <b>Belopp vid årets<br/>utgång</b>            | <b>5 393 009</b>            | <b>615 081</b>         | <b>-221 162</b>   | <b>5 786 928</b> |

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                  |                |
|------------------|----------------|
| balanserad vinst | 615 081        |
| årets förlust    | -221 162       |
|                  | <b>393 919</b> |

|                                      |                |
|--------------------------------------|----------------|
| disponeras så att                    |                |
| reservering fond för yttre underhåll | 270 000        |
| av yttre fonden ianspråktas          | -113 163       |
| i ny räkning överföres               | 237 082        |
|                                      | <b>393 919</b> |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

|  | Not | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |
|--|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                     |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                            | 2   | 5 516 620                 | 4 635 544                 |
| Övriga rörelseintäkter                     |     | 157 429                   | 223 474                   |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>               |     | <b>5 674 049</b>          | <b>4 859 018</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                    |     |                           |                           |
| Driftskostnader                            | 3   | -4 240 009                | -3 562 635                |
| Övriga externa kostnader                   | 4   | -262 036                  | -165 282                  |
| Personalkostnader                          | 5   | -206 410                  | -208 127                  |
| Avskrivningar                              |     | -771 092                  | -702 288                  |
| Avskrivningar övrigt                       |     | -250 095                  | 0                         |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>              |     | <b>-5 729 642</b>         | <b>-4 638 332</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                     |     | <b>-55 593</b>            | <b>220 686</b>            |
| <b>Finansisella poster</b>                 |     |                           |                           |
| Ränteintäkter                              |     | 84 829                    | 49 667                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter |     | -250 398                  | -249 990                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>            |     | <b>-165 569</b>           | <b>-200 323</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>   |     | <b>-221 162</b>           | <b>20 363</b>             |
| <b>Årets resultat</b>                      |     | <b>-221 162</b>           | <b>20 363</b>             |

| <b>Balansräkning</b>                          | <b>Not</b> | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |            |                   |                   |
| Byggnad                                       | 6          | 8 714 879         | 9 344 121         |
| Inventarier, verktyg och installationer       | 7          | 3 737 458         | 1 284 434         |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |            | <b>12 452 337</b> | <b>10 628 555</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |            |                   |                   |
| Aktuella skattefordringar                     |            | 1 107 323         | 116 094           |
| Övriga fordringar                             | 8          | 2 516 938         | 2 652 190         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 9          | 191 378           | 154 144           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |            | <b>3 815 639</b>  | <b>2 922 428</b>  |
| <i>Kassa och bank</i>                         |            |                   |                   |
| Kassa och bank                                |            | 1 438 186         | 2 577 387         |
|   |            | <b>1 438 186</b>  | <b>2 577 387</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |            | <b>5 253 825</b>  | <b>5 499 815</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |            | <b>17 706 162</b> | <b>16 128 370</b> |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                   |                   |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 5 393 009         | 5 307 221         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>5 393 009</b>  | <b>5 307 221</b>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | 615 081           | 680 505           |
| Årets resultat                               |            | -221 162          | 20 363            |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>393 919</b>    | <b>700 868</b>    |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>5 786 928</b>  | <b>6 008 089</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 10         | 4 788 808         | 5 197 816         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>4 788 808</b>  | <b>5 197 816</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 10         | 4 256 409         | 3 021 971         |
| Leverantörsskulder                           |            | 753 363           | 483 054           |
| Övriga skulder                               |            | 0                 | 91 552            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 11         | 2 120 654         | 1 325 888         |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>7 130 426</b>  | <b>4 922 465</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>17 706 162</b> | <b>16 128 370</b> |

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3)  
Årsredovisning och koncernredovisning.

#### Anläggningstillgångar

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.  
Följande avskrivningsprocent tillämpas för ej färdigavskrivna tillgångar:

|                                 |       |
|---------------------------------|-------|
| Garagerenovering                | 4%    |
| Ventiler till fjärrvärmecentral | 4%    |
| Avgasare till fjärrvärmecentral | 6,67% |
| Byte av garagetak               | 5%    |
| Gatubelysning                   | 5%    |
| Tvättmaskin                     | 10%   |
| Fibernät                        | 4%    |
| Torktumlare                     | 20%   |
| Moloker                         | 20%   |
| Laddstolpar                     | 10%   |

### Not 2 Nettoomsättning

|                          | 2024             | 2023             |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Samfällighetsavgifter    | 5 282 971        | 4 432 284        |
| Hysesintäkter, garage    | 91 520           | 72 360           |
| Hysesintäkter, p-platser | 139 729          | 128 500          |
| Arrende mark             | 2 400            | 2 400            |
|                          | <b>5 516 620</b> | <b>4 635 544</b> |

### Not 3 Driftskostnader

|                             | 2024      | 2023      |
|-----------------------------|-----------|-----------|
| Trädgårdsskötsel            | 439 395   | 316 325   |
| Städdagar                   | 4 153     | 4 398     |
| Snöröjning/sandning         | 107 154   | 161 501   |
| Serviceavtal                | 32 015    | 62 981    |
| Besiktningar                | 8 863     | 0         |
| Reparationer                | 153 724   | 78 728    |
| Planerat underhåll          | 113 163   | 138 575   |
| El                          | 248 160   | 155 984   |
| Fjärrvärme                  | 2 045 046 | 1 886 356 |
| Vatten                      | 702 773   | 439 687   |
| Avfallshantering            | 275 215   | 210 649   |
| Bredband                    | 0         | -3 816    |
| Inköp av parkeringstjänster | 58 014    | 56 415    |



|                                   |                  |                  |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Försäkringskostnader              | 19 120           | 9 840            |
| Kabel-TV                          | 29 927           | 24 342           |
| Förbrukningsinventarier/-material | 3 287            | 20 670           |
|                                   | <b>4 240 009</b> | <b>3 562 635</b> |

#### Not 4 Övriga externa kostnader

|                               | <b>2024</b>    | <b>2023</b>    |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Datorkommunikation            | 5 390          | 2 256          |
| Medlems-/föreningsavgift      | 22 880         | 0              |
| Föreningsgemensamma kostnader | 7 096          | 19 572         |
| Ekonomisk förvaltning         | 107 343        | 84 496         |
| Bankkostnader                 | 2 379          | 2 160          |
| Övriga poster                 | 116 949        | 56 798         |
|                               | <b>262 037</b> | <b>165 282</b> |

#### Not 5 Personalkostnader

|                     | <b>2024</b>    | <b>2023</b>    |
|---------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvode      | 140 104        | 135 930        |
| Övriga arvoden      | 25 000         | 30 000         |
| Revisionsarvode     | 7 530          | 6 900          |
| Arvode valberedning | 2 280          | 2 100          |
| Sociala avgifter    | 31 496         | 33 197         |
|                     | <b>206 410</b> | <b>208 127</b> |

#### Not 6 Byggnader och mark

|   | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 15 106 424        | 14 855 224        |
| Inköp   | 0                 | 251 200           |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>15 106 424</b> | <b>15 106 424</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -5 762 303        | -5 133 061        |
| Årets avskrivningar                             | -629 242          | -629 242          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-6 391 545</b> | <b>-5 762 303</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>8 714 879</b>  | <b>9 344 121</b>  |

### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

Under 2024 införskaffades laddstolpar för 2 500 950 kr och moloker för 344 019 kr

|   | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|---|------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 1 423 980        | 1 352 500        |
| Inköp   | 2 844 969        | 71 480           |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>4 268 949</b> | <b>1 423 980</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -139 546         | -66 500          |
| Årets avskrivningar                             | -391 945         | -73 046          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-531 491</b>  | <b>-139 546</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>3 737 458</b> | <b>1 284 434</b> |

### Not 8 Övriga fordringar

|                    | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|--------------------|------------------|------------------|
| Klientkonto Fastum | 2 516 938        | 2 652 190        |
|                    | <b>2 516 938</b> | <b>2 652 190</b> |

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                               | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Villaägarnas Riksförbund      | 31 863         | 22 880         |
| Fastum AB                     | 26 691         | 21 824         |
| Anticimex                     | 19 120         | 11 839         |
| IMD                           | 74 229         | 76 144         |
| Tele2                         | 7 858          | 6 386          |
| Swedenet                      | 322            | 0              |
| Raines Mark & Trädgårdstjänst | 8 840          | 0              |
| Övriga förutbetalda kostnader | 0              | 15 071         |
| Upplupna parkeringsintäkter   | 22 455         | 0              |
|                               | <b>191 378</b> | <b>154 144</b> |

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare                              | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2024-12-31 | Lånebelopp<br>2023-12-31 |
|---|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Stadshypotek 513850                     | 1,71           | 2026-10-30                | 2 859 192                | 3 027 192                |
| Stadshypotek 579790                     | 4,98           | 2025-01-13                | 1 275 000                | 1 375 000                |
| Stadshypotek 564973                     | 5,48           | 2025-01-02                | 1 081 963                | 1 237 963                |
| Stadshypotek 497574                     | 1,37           | 2026-07-30                | 580 403                  | 615 407                  |
| Stadshypotek 514258                     | 1,71           | 2026-10-30                | 845 821                  | 895 825                  |
| Stadshypotek 590334                     | 4,39           | 2027-12-01                | 912 400                  | 1 068 400                |
| Stadshypotek 720200                     | 3,80           | 2025-10-30                | 1 490 438                | 0                        |
| Avgår kortfristig del                   |                |                           | -4 256 409               | -3 021 971               |
|   |                |                           | <b>4 788 808</b>         | <b>5 197 816</b>         |
| Kortfristig del av långfristig<br>skuld |                |                           | 4 256 409                | 3 021 971                |

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Amortering av långfristiga lån: 409 008 kr

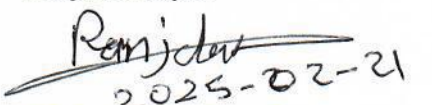

Lån som förfaller inom ett år: 3 847 401 kr

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter



|   | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|---|------------------|------------------|
| Upplupna styrelsearvoden + övriga arvoden | 175 500          | 174 930          |
| Beräknat arvode för revision              | 7 530            | 0                |
| Upplupna räntekostnader                   | 34 928           | 31 609           |
| Beräknade upplupna sociala avgifter       | 45 000           | 52 000           |
| Förutbetalda avgifter                     | 1 405 224        | 661 543          |
| Fastighetsel                              | 37 314           | 21 803           |
| Fjärrvärme                                | 270 960          | 277 326          |
| Vatten och avlopp                         | 54 684           | 30 000           |
| Avfall                                    | 62 215           | 42 000           |
| Vinterunderhåll                           | 27 299           | 34 677           |
|   | <b>2 120 654</b> | <b>1 325 888</b> |

Kista 2025-02-23



Ranjdar Fallyih

  
2025-02-21  
  
Birgitta Berggren



Constantin Vencu

  
  
Tommy Berggren

Shadip Rahman

  
  
Nitish Chowdhury

Jennifer Gerdland

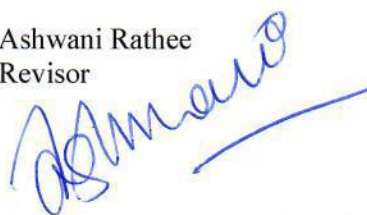
  
  
Hecham El Ghouch

Vår revisionsberättelse har lämnats 250223

Mats Rydelius  
Revisor



Ashwani Rathee  
Revisor



Revisionsberättelse Århus Samfällighetsförening Org nr 716418-2995

Till medlemmarna i Århus Samfällighet,

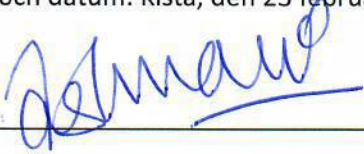
Vi har granskat föreningens årsredovisning samt ett urval av verifikationer och dokumentation som stöd för räkenskaperna för perioden 2024-01-01 till och med 2024-12-31.

Efter vår granskning bedömer vi att årsredovisningen är upprättad i enlighet med de principer som gäller för föreningen och ger en rättvisande bild av Århus Samfällighets finansiella ställning per den 31 december 2024, samt av resultatet för det gångna räkenskapsåret. Bokföringen har skötts på ett korrekt och tillfredsställande sätt.

Vi har även granskat styrelsens förvaltning och kan konstatera att inga oegentligheter eller avvikelser från stadgarna, lagar eller andra författningar har påträffats. Styrelsen har i sitt arbete agerat i enlighet med föreningens bästa intressen och har följt de riktlinjer och beslut som medlemmarna fastställt.

Vi föreslår att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för det gångna räkenskapsåret 2024.

Ort och datum: Kista, den 23 februari 2025



Namn: Ashwani Rahtee

Ort och datum: Kista, den 23 februari 2025



Namn: Mats Rydelius

# Proposition till ordinarie föreningsstämman den 26 mars 2025: Höjning av avgift för besöksparkering

## Förslag till beslut

Styrelsen föreslår att föreningsstämman beslutar om en höjning av avgifterna för besöksparkering enligt följande:

- **Dagtaxa** höjs från **40 kr till 60 kr per dag**
- **Timtaxa** höjs från **8 kr till 10 kr per timme**
- **Veckotaxa** höjs från **200kr till 300 kr per vecka**

## Marknadsanpassning av avgifter

Nuvarande avgifter för besöksparkering har under en längre tid varit oförändrade, trots att kostnaderna för drift och underhåll har ökat. En justering av avgifterna är nödvändig för att nå en rimlig och marknadsmässig nivå i linje med liknande parkeringslösningar i området.

Silkesborg besöksparkering – 12kr/tim, max 60kr/dygn

Ribegatan besöksparkering – 10kr/tim, ingen maxtaxa + serviceavgift 4,95kr

## Ökade drift- och underhållskostnader

Föreningens parkeringsanläggningar kräver regelbundet underhåll för att bibehålla en god standard och funktion. Bland annat påverkas kostnaderna av:

- **Ökade driftkostnader** såsom snöröjning och bevakning.
- **Underhåll och reparationer** för att säkerställa att parkeringsytorna förblir i gott skick.
- **Ökad inflation och höjda avgifter från externa leverantörer.**

För att fortsatt kunna erbjuda en säker och väl underhållen parkeringsmiljö krävs en höjning av avgifterna.

## Föreslagen tillämpning

Den föreslagna höjningen av avgifterna träder i kraft från och med **2025-04-01**. Avgiften ska fortsättningsvis ses över årligen i samband med föreningens budgetarbete och presenteras på stämman för godkännande.

## Beslutspunkt

Stämman föreslås besluta att:

- Dagtaxan för besöksparkering höjs från **40 kr till 60 kr per dag** från och med **2025-04-01**.
- Timtaxan för besöksparkering höjs från **8 kr till 10 kr per timme** från och med **2025-04-01**.
- Veckotaxan för besöksparkering höjs från **200kr till 300 kr per vecka** från och med **2025-04-01**.

Styrelsen rekommenderar bifall till förslaget.

# Proposition till ordinarie föreningsstämma den 26 mars 2025.

## Omstrukturering av föreningens tvättstugor

### Förslag till beslut

Styrelsen föreslår att föreningsstämman beslutar att:

1. **Tillsätta en arbetsgrupp** bestående av styrelseledamöter och medlemmar som får i uppdrag att utreda frågan om omstrukturering av föreningens tvättstugor.
2. **Uppdraget för arbetsgruppen** ska vara att:
  - Undersöka möjligheten att stänga ner två av föreningens tvättstugor.
  - Utreda om en tvättstuga kan omvandlas till bostad och vilka förutsättningar som krävs för detta, inklusive bygglov och eventuella juridiska aspekter såsom anläggningsbeslut och avstyckning.
  - Analysera de ekonomiska konsekvenserna, inklusive preliminära kostnader, potentiella intäkter från försäljning eller uthyrning, samt om lån behöver tas.
  - Redovisa både positiva och negativa konsekvenser av en eventuell omvandling.
3. Arbetsgruppen ska presentera en rapport till styrelsen och föreningens medlemmar innan vidare beslut fattas.
4. Inget mandat ges i detta skede för att ansöka om ändring av anläggningsbeslut eller genomföra omstruktureringen – endast utredning ska genomföras.
5. Tvättstugan på Århusgatan 31 tas tillfälligt ur drift tills arbetsgruppen presenterat sin utredning.

---

### Bakgrund och motivering

1. **Minskad efterfrågan**

Användningen av föreningens gemensamma tvättstugor har minskat betydligt under de senaste åren, då allt fler hushåll har installerat egna tvättmaskiner. Tvättstugorna används därför inte i den utsträckning som motiverar att samtliga hålls i drift.
  2. **Ekonomiska fördelar**

En omstrukturering av tvättstugorna kan leda till besparingar i drift och underhåll, samtidigt som en eventuell omvandling av en tvättstuga till bostad kan generera intäkter genom uthyrning eller försäljning. Arbetsgruppen får i uppdrag att analysera dessa aspekter närmare.
  3. **Medlemsinflytande**

Frågan om tvättstugornas framtid är av stor betydelse för föreningens medlemmar. För att säkerställa en transparent och väl underbyggd process är det avgörande att medlemmarna ges möjlighet att delta i arbetsgruppen och bidra till utredningen.
  4. **Miljö och hållbarhet**

Omstruktureringen innebär en effektivare användning av föreningens resurser och en minskning av föreningens energiförbrukning och koldioxidutsläpp kopplade till driften av outnyttjade tvättstugor.
-

## **Föreslagen tillämpning**

- En arbetsgrupp tillsätts bestående av styrelseledamöter och medlemmar för att under 2025 utreda frågan om omstrukturering av föreningens tvättstugor. Utredningen ska omfatta juridiska, ekonomiska och praktiska aspekter, inklusive bygglov, anläggningsbeslut och finansiering. Arbetsgruppen ska presentera sina slutsatser vid nästa ordinarie föreningsstämma 2026, då beslut kan fattas om eventuella åtgärder.
  - Tvättstugan på Århusgatan 31:a tas tillfälligt ur drift, då det inte finns en fungerande torktumlare, tills att arbetsgruppen har återkommit med sin utredning.
- 

## **Beslutspunkt**

Stämman föreslås besluta att:

1. En arbetsgrupp tillsätts för att utreda möjligheterna till omstrukturering av föreningens tvättstugor.
2. Arbetsgruppen ska bestå av både styrelseledamöter och medlemmar.
3. Arbetsgruppen ska redovisa sina slutsatser till styrelsen innan vidare beslut tas.
4. Inget mandat ges i detta skede för att ansöka om ändring av anläggningsbeslut eller genomföra några förändringar – endast utredning ska ske.
5. Tvättstugan på Århusgatan 31 tas tillfälligt ur drift tills arbetsgruppen presenterat sin utredning.

Styrelsen rekommenderar bifall till förslaget.



# Proposition till ordinarie föreningsstämma den 26 mars 2025: Höjning av avgiften för tvätt i gemensamma tvättstugor

## Förslag till beslut

Styrelsen föreslår att föreningsstämman beslutar om en höjning av avgiften för tvätt i föreningens gemensamma tvättstugor med 20kr från och med 2025-04-01 för att täcka ökande kostnader för drift och underhåll. Det innebär att kostnaden blir 100kr ink moms per tvätt tid.

---

## Bakgrund och motivering

### 1. Ökade underhållskostnader

Under de senaste åren har föreningen tvingats genomföra omfattande underhåll och maskinbyten i tvättstugorna. Dessa kostnader har varit betydande och överstiger de intäkter som tvättanläggningarna genererar. För att säkerställa fortsatt drift och underhåll krävs en justering av tvättavgiften.

### 2. Förlorade tvättkort och systembyte

Ett återkommande problem har varit att tvättkort försvinner och inte återlämnas. Detta har lett till extra kostnader för administration och planering. Dessutom står föreningen inför ett nödvändigt byte av boknings- och betalningssystem, vilket kommer att innebära en betydande investering.

---

## Föreslagen tillämpning

- Höjningen på 20kr träder i kraft den 2025-04-01.
- 

## Beslutspunkt

Stämman föreslås besluta att:

1. Kostnaden per tvätt höjs med 20kr, från 60kr till 80kr från och med 2025-04-01. Det innebär att kostnaden blir 100kr ink moms per tvätt tid.

Styrelsen rekommenderar bifall till förslaget.

## **Proposition från styrelsen till ordinarie föreningsstämma (årsstämma) 2025-03-26 angående kameraövervakning i gula garaget**

**Styrelsen föreslår:** Att den ordinarie föreningsstämman den 26 mars 2025 beslutar att gula garagets portar både i övre- och nedre plan ska kameraövervakas. Kameror sätts upp inne i garaget och de riktas mot garagets portar

### **Syftet med förslaget:**

- Förebyggande syfte för att kunna undvika skadegörelse och onödigt slitage på portar och garage
- Säkra upp skyddet för undercentralen.
- Om medlemmen/boende som hyr, inte följer gällande regler ska styrelsen i dessa fall, informera ansvarig medlem om vilka regler som gäller.
- Vid medveten skada orsakad av medlemmen/boende som hyr, och som inte följer gällande regler kan det bli aktuellt att debitera ansvarig medlem för kostnaden som uppstått på grund av den skada som medlemmen själv/boende förorsakat.
- Styrelsen får veta när porten står öppen så att den kan stängas.

**Bakgrund till förslaget:** Århus samfällighetsförening har tre gemensamma garage och varje medlem har en anvisad plats där de kan parkera sin bil. Garagen är gemensamhetsanläggningar och det är styrelsen som förvaltar dessa. Det är endast de som är medlemmar (fastighetsägare) i föreningen eller medlemmarnas hyresgäster, boende i föreningen, som har tillgång till garagen. Tillgång till garagen ges genom att medlemmen genom avtal kvitterar (deposition) ut en nyckel till sidodörren samt genom avtal köper (kvitterar) en handsändare som man öppnar porten med.

**Vem ansvarar för handsändaren?** Det är alltid medlemmen som ansvarar för att ha en handsändare som fungerar. Problemet är att handsändaren inte alltid fungerar beroende på att batteriet är dåligt/felaktigt isatt. Batteriet ska medlemmen själv införskaffa och byta i sin handsändare. Det kan även vara så i vissa fall att handsändaren behöver bytas ut på grund av felaktig hantering av ägaren. Det går att frikoppla garageporten manuellt och det är här problemet uppstår. Ofta blir det så att porten står öppen då den som frikopplat inte återställt porten. Det blir även onödigt slitage och skadegörelse med kostnader som följd att frikoppla porten manuellt.

**Vilka problem finns idag?** Det är mycket problematiskt att porten lämnas öppen i garagen och under det gångna året har det återkommande hänt att portar frikopplats och inte återställts. Det gäller framför allt i övre gula garaget. I det garaget har vi vår värdefulla undercentral som förser hela vår förening med värme och vatten. Det skulle få oerhört stora konsekvenser om undercentralen skulle bli skadad och inte kunna fungera.

När porten lämnas öppen står även många medlemmars bilar kvar i garaget och det medför risk för att obehöriga tar sig in med skadegörelse och stöld som följd. Föreningen har tidigare råkat ut för en del stöld och åverkan i garagen och dessutom har hela övervåningen i ett garage brunnit (troligen anlagd brand) med stor skada som följd.

**Styrelsens utredning med Integritetsskyddsmyndigheten, IMY.** Det krävs inte något tillstånd från dem för att sätta upp kamera i garage. Däremot finns det en hel del regler som föreningen har att följa gällande b.la GDPR, föreningars behandling av personuppgifter, information om kameraövervakning mm. Reglerna gäller b.la hanteringen av personuppgifter, behörig att se det inspelade materialet, hur länge det ska sparas, informationsskyltning mm.

I nuläget bedömer styrelsen att endast en utsedd ledamot i styrelsen ska ha åtkomst till det inspelade materialet som kommer att sparas i max tre dagar. Information om kameraövervakning kommer att

sättas upp på garaget väl synligt. Styrelsen kommer, beroende på stämmobeslutet, att utreda regler och hanteringen närmare och därefter lämna information till alla medlemmar gällande hur kameraövervakningen kommer att hanteras.

## Proposition från styrelsen till ordinarie föreningsstämma (årsstämma) den 26 mars 2025

**Styrelsen föreslår att:** Den ordinarie föreningsstämman den 26 mars 2025 beslutar att justerade garageregler enligt nedan ska gälla för de tre gemensamma garagen inom Århus samfällighetsförening.

**Motiv till detta förslag är.** För att få bättre efterlevnad av reglerna föreslår styrelsen att årsstämman beslutar att nedanstående regler ska gälla för garagen inom föreningen.

### Garageregler för Århus samfällighetsförening

Våra garagebyggnader och garageplatser ägs, förvaltas och försäkras av Århus samfällighetsförening. Varje uppställt fordon, ägs och försäkras av fastighetsägaren. Det är samfällighetsföreningen genom styrelsen som har förvaltningsansvar, som uppställer de regler som gäller för garagens nyttjande samt vad som får förvaras i garagen. Till varje parkeringsplats gäller en nyckel till garagets sidodörr samt en handsändare (depositionsavgift) till garageporten.

Styrelsen har den 30 oktober 2024 beslutat om regler för garagen i syfte att skärpa upp säkerheten både garagen med värdefull infrastruktur och även de fordon som medlemmarna parkerar i garagen. Reglerna är framtagna, sammanställda och överensstämde mot såväl Villaägarnas riksförbundsriktlinjer och försäkringsvillkor angående garage/parkering samt Räddningsverkets lagar och regler för garage och brandskydd för garage.

### Regler för förvaring och skötsel – medlems ansvar

- In och utpassering till fots ska ske genom sidodörrarna
- Garageportarna ska öppnas med handsändare och alltid vara stängda när medlemmen lämnar garaget. Om porten inte går att öppna med handsändaren i ett allvarligt och akut nödläge, kan porten frikopplas manuellt, men ska därefter återställas i rätt läge så att porten stängs..
- Garagen är endast till för fordon, och får inte användas som extra förråd.
- På varje parkeringsplats får endast ett fordon parkeras.
- Däck, cyklar, virke m.m. ska förvaras i husens förråd/annat förråd.
- Garagen får inte ändras eller byggas om, föremål får inte förvaras på golvet, fästas på väggar eller i taket d.v.s. ingrepp i väggar och tak är inte tillåtet
- Uthyrning av garageplats får endast göras till boende inom föreningen och aldrig till någon utomstående.

### Regler för tillsyn och rapportering – medlems ansvar

- För att minska kostnaden för förvaltningen av garagen så är det varje medlems skyldighet att svara för en allmän tillsyn av garaget.
- Skador på portar eller garage ska rapporteras till styrelsen. Om någon skada inträffar på samfällid egendom och den kan betraktas som försäkringsskada, ska den skriftligen anmälas till styrelsen.
- Om det däremot inträffar skador på parkerade bilar i garagen så ersätts de inte genom samfällighetens försäkring utan då får bilägarens egen försäkring träda in.

### Om reglerna inte följs av medlem

Om ett garage/en garageplats inte används enligt dessa regler ska styrelsen informera den aktuella medlemmen om att användningen strider mot reglerna för att använda garaget. Därefter ska den aktuella medlemmen uppmanas att följa reglerna.

Om så inte sker **kan** föreningen begära handräckning hos Kronofogdemyndigheten, **vilket styrelsen verkligen hoppas inte ska behöva ske**. Sådan begäran kan innebära att otillbörlig förvaring ska bortforslas, utförda ändringar återställs. Eventuella kostnader i rättsprocessen och för åtgärder ska betalas av medlemmen.