

# ÅRSREDOVISNING

för

## Svartsjöns Samfällighetsförening

Org.nr. 716420-7123

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- noter	9
- underskrifter	11

# Svartsjöns Samfällighetsförening

Org.nr. 716420-7123

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Svartsjöns Samfällighetsförening, grundad 1991, består av 90 fastigheter längs Svartsjövägen. Dessa fastigheter delar gemensamt cirka 10 hektar samfällighetsmark och tillhörande anläggningar. Alla fastigheter är medlemmar i föreningen.

#### Styrelsen

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

##### 2025-01-01 – 2025-06-15

Jarlis Jarlheden – Ordförande  
Ann-Marie Glandin – Kassör  
Matias Leinikka – Ledamot  
Tomas Aronsson - Ledamot  
Karl Andersson – Ledamot  
Marie Hårdstam – Suppleant  
Linda Persson - Suppleant

##### 2025-06-15 – 2025-12-31

Jarlis Jarlheden – Ordförande  
Ann-Marie Glandin – Kassör  
Matias Leinikka – Ledamot  
Tomas Aronsson - Ledamot  
Karl Andersson – Ledamot  
Marie Hårdstam – Suppleant  
Linda Persson - Suppleant

#### Revisorer

Finnhammars Revisionsbyrå AB  
Birgitta Svensson, föreningens revisor

#### Valberedning

Anders Marklund - Sammanställande  
Johan Hallén  
Tomas Sundel

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 15 juni 2025.

#### Styrelsens arbete

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden samt arbetsmöten. Information till medlemmarna har löpande publicerats på föreningens hemsida.

#### Föreningens anläggningar

Föreningens anläggningar underhålls primärt genom medlemmarnas egna insatser. Under året har föreningen dock upplevt betydande utmaningar gällande delaktigheten i det löpande underhållet utanför de gemensamma städdagarna.

Ett aktivt deltagande i skötseln av områdets anläggningar, mark och byggnader är avgörande för både trivseln och föreningens ekonomi. Nuvarande brist på engagemang medför en hög belastning på styrelsen och enskilda medlemmar. Om trenden håller i sig riskerar detta att leda till ökade kostnader, då ytterligare underhållsarbete framöver kan behöva köpas in som externa tjänster.

## Vägar och parkeringsplatser

Underhåll av gångvägar och enklare underhåll av bilvägen, som ifyllnad av s.k. ”potthål” har utförts av frivilliga medlemmar. I området finns 7 sandlådor tillgängliga för halkbekämpning.

Svevia har ansvarat för vinterunderhållet.

Olovliga körningar i gångvägarna har förekommit ett flertal gånger, likväl som otillåtna parkeringar i området, vilket på sikt kan skapa ökade underhålls- och reparationskostnader.

Då stora delar av föreningens VA-nät ligger i sättningskänslig mark med grunt förläggingsdjup, är det av största vikt att respektera införda viktbegränsningar, särskilt under tjällossningsperioden (normalt mars–april). Överträdelser riskerar att orsaka kostsamma rörbrott.

Styrelsen överväger att införa körförbud och krav på axeltryck för att minska belastningen på gångvägarna.

Under året har den gamla vägbommen ersatts med en ny, mer robust modell, då den tidigare enheten var i så pass dåligt skick att reparation inte längre var möjlig. I samband med installationen har öppnings- och stängningstiden justerats. En åtgärd som förväntas minimera risken för framtida påkörningar.

## Gräsytor, diken och träd

Ett stort tack riktas till gräsklippargruppen som framgångsrikt skött föreningens grönytor under året. Under perioden har även professionell hjälp anlåtats för att avverka döende träd i området.

Under många år har föreningen haft problem med den invasiva växten parkslide. Osäkerhet kring bekämpningsmetoder har tidigare försvårat arbetet, men under sensommaren 2025 tog styrelsen beslut om en långsiktig strategi efter konsultation med experter.

Valet föll på bekämpning med glyfosat, vilket efter godkännande från kommunen utfördes av en certifierad användare i augusti 2025. Metoden innebär att gifet penslas direkt på bladen, vilket gör att det endast verkar i den specifika växten utan att spridas via jord eller grundvatten. För att skydda den omgivande floran täcktes närliggande växtlighet över under arbetets gång.

Projektet finansieras gemensamt av föreningen och de direkt berörda medlemmarna. Prognosen efter den första behandlingen är en reduktion på cirka 80 %, men då parkslide är mycket motståndskraftig planeras uppföljande behandlingar under 2026 och 2027, samt därefter vid behov.

## Återvinning

Föreningens avfallshantering sköts av PreZero. Styrelsen är nöjd med de förbättringar som skett inom området, men noterar att det i vissa fall fortfarande kastas avfall som rätteligen hör hemma på en återvinningscentral (ÅVC). Felaktigt sorterat avfall medför risk för extra avgifter från entreprenören, vilket påverkar föreningens kostnader negativt. Vi påminner därför om vikten av att endast slänga avsedda fraktioner i våra kärl.

Styrelsen bevakar även de nya lagkraven gällande fastighetsnära insamling (FNI) som träder i kraft 2027. Förändringen innebär att förpackningsavfall ska samlas in i direkt anslutning till gemensamhetsanläggningen. Under kommande år behöver styrelsen utreda hur våra gemensamma ytor ska anpassas för att rymma fler kärl, samt säkerställa att kraven på framkomlighet för hämtningsfordon uppfylls.

## VA-anläggningar

Underhållet av föreningens reningsverk har under året utförts av Topas Vatten i enlighet med gällande serviceavtal. Dricksvattenanalys genomfördes i juli 2025 och en tillståndsbedömning av anläggningens hydroforer visar på ett gott skick.

Då dokumentationen för vissa delar av VA-systemet tidigare varit bristfällig, har en omfattande översyn genomförts. Arbetet har resulterat i nya funktionsbeskrivningar, checklistor samt uppdaterade reservdelslistor. För komponenter som utgått ur leverantörernas sortiment har likvärdiga ersättningsdelar identifierats för att säkra framtida drift. Samtliga anläggningar har även inventerats och positionerats på en uppdaterad karta över området.

Under året åtgärdades en rörskada av Lybecks.

# Svartsjöns Samfällighetsförening

Org.nr. 716420-7123

För att öka driftsäkerheten och minimera risken för följdskador utreder styrelsen nu möjligheten för installation av larmsändare för den utrustning som idag saknar detta. Fokus ligger främst på föreningens pumpgröpar, där larmet för närvarande endast ger en optisk signal på plats.

Föreningens dricksvatten analyseras löpande för att säkerställa god vattenkvalitet. Styrelsen bevakar för närvarande vissa mätvärden som uppvisar en svagt uppåtgående trend. Även om värdena i dagsläget ligger inom gällande gränsvärden, följer vi utvecklingen noga för att vid behov kunna sätta in lämpliga åtgärder och säkerställa en fortsatt trygg vattenförsörjning.

## EL-anläggningar

En omfattande översyn av samfällighetens elanläggningar har genomförts under året. I likhet med arbetet kring VA-anläggningen har detta resulterat i nya funktionsbeskrivningar, kontrollplaner och reservdelslistor, vilka nu utgör underlag för en framtida utbytesplan.

Under det gångna året har samtliga apparatskåp för värmekabelsystemet samt elcentralen vid den första parkeringen genomgått tillsyn och funktionskontroll. Vid översynen noterades att apparatskåpen för värmekablarna, precis som pumpgröparna, för närvarande endast är utrustade med optiska larm. Styrelsen utreder därför möjligheten att installera larmsändare i respektive skåp för att möjliggöra fjärrövervakning och snabbare felavhjälpning.

## Ekonomi

Under året har områdeskostnader - drift varit högre än föregående år. Detta bl.a.p.g.a. arbete med att utrota parkslide och att vi köpt in fler tjänster för bortforsling av grenar och rensning av diken.

Kostnader för underhåll av vägen har varit låga. Året innan hyvlades vägen ordentligt och vägen höll bra standard även detta år.

Positivt är att vi har haft låga kostnader för trädfällning. Det är väldigt få träd som behöver avverkas numera.

### Investeringar

- En vägbom köptes in och installerades för ca 80.000kr.
- Inköp av en fyrhjuling för snöröjning och transporter för 55.000kr.
- En hjärtstartare köptes in för drygt 20.000kr.

Bygglov för planerad renovering av hygienhuset har under året beviljats varpå en reinvestering kommer att genomföras 2026.

## Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 100	1 415	937	1 034
Resultat efter finansiella poster	24	335	-23	-20
Soliditet (%)	53,39	50,88	41,43	39

Definitioner av nyckeltal, se noter

## Förändringar i eget kapital

	Balanserat resultat	Investerings fond	Årets resultat	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	743 274	925 181	334 513	2 002 968
Årets resultat				24 020
Belopp vid årets utgång	743 274	925 181	334 513	2 026 988

# Svartsjöns Samfällighetsförening

Org.nr. 716420-7123

## Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat

2 002 968

Årets resultat

24 020

2 026 988

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning

2 026 988

2 026 988

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

# Svartsjöns Samfällighetsförening

Org.nr. 716420-7123

## RESULTATRÄKNING

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		1 100 057	1 414 807
Övriga rörelseintäkter		<u>0</u>	<u>75 701</u>
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		1 100 057	1 490 508
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-684 111	-742 407
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-298 028</u>	<u>-271 325</u>
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-982 139	-1 013 732
<b>Rörelseresultat</b>		117 918	476 776
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 467	3 094
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-99 365</u>	<u>-145 357</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		-93 898	-142 263
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		24 020	334 513
<b>Resultat före skatt</b>		24 020	334 513
<b>Årets resultat</b>		<u>24 020</u>	<u>334 513</u>

# Svartsjöns Samfällighetsförening

Org.nr. 716420-7123

## BALANSRÄKNING

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

	Not	2025-12-31	2024-12-31
Byggnader och mark	3	3 133 124	3 329 686
Inventarier, verktyg och installationer	4	55 950	23 901
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 189 074</b>	<b>3 353 587</b>

**Summa anläggningstillgångar**

3 189 074

3 353 587

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		51 000	48 000
Övriga fordringar		2 947	2 870
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12 073	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>66 020</b>	<b>50 870</b>

##### Kassa och bank

Kassa och bank		541 150	532 040
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>541 150</b>	<b>532 040</b>

**Summa omsättningstillgångar**

607 170

582 910

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**3 796 244**

**3 936 497**

# Svartsjöns Samfällighetsförening

Org.nr. 716420-7123

## BALANSRÄKNING

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

**Summa fritt eget kapital**

**Summa eget kapital**

##### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

**Summa långfristiga skulder**

##### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

**Summa kortfristiga skulder**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

	Not	2025-12-31	2024-12-31
	5		
Balanserat resultat		2 002 968	1 668 455
Årets resultat		<u>24 020</u>	<u>334 513</u>
<b>Summa fritt eget kapital</b>		2 026 988	2 002 968
<b>Summa eget kapital</b>		2 026 988	2 002 968
	6		
Övriga skulder till kreditinstitut		<u>1 437 500</u>	<u>1 587 500</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		1 437 500	1 587 500
	6,7		
Övriga skulder till kreditinstitut		150 000	150 000
Övriga skulder		67 533	67 533
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>114 223</u>	<u>128 496</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		331 756	346 029
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 796 244</b>	<b>3 936 497</b>

# Svartsjöns Samfällighetsförening

Org.nr. 716420-7123

## NOTER

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

*Materiella anläggningstillgångar*

Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader	5-10
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10
Inventarier, verktyg och installationer	5-20
Förbättringsutgifter på annans fastighet	5

### Noter till resultaträkningen

Not 2 Driftskostnader	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Förbrukningsinventarier, material	-25 817	-13 805
Reparation och underhållskostnader	0	-41 102
Områdeskostnader drift	-384 464	-338 361
Olika föreningsprojekt, serviceavtal reningsverk	-80 111	-62 696
Kontorsmaterial	0	-642
Möteskostnader, föreningsaktiviteter	-12 322	-14 039
Förvaltningskostnader	-168 550	-142 364
Försäkring	-11 682	-11 086
Övriga kostnader	-1 165	-118 312
	<u>-684 111</u>	<u>-742 407</u>

### Noter till balansräkningen

Not 3 Byggnader och mark	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad	870 558	870 558
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden markanläggning	9 360 427	9 360 427
Årets inköp markanläggning	78 515	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>10 309 500</u>	<u>10 230 985</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnad	-870 558	-870 858
Ingående ackumulerade avskrivningar markanläggning	-6 030 741	-5 771 067
Avskrivning markanläggning	<u>-275 077</u>	<u>-259 374</u>
Utgående avskrivningar	<u>-7 176 376</u>	<u>-6 901 299</u>
Redovisat värde	3 133 124	3 329 686

# Svartsjöns Samfällighetsförening

Org.nr. 716420-7123

## NOTER

<b>Not 4</b>	<b>Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärden	699 380	699 380
	Inköp	55 000	0
	Utgående anskaffningsvärden	754 380	699 380
	Ingående avskrivningar	-675 479	-663 528
	Årets avskrivningar	-22 951	-11 951
	Utgående avskrivningar	-698 430	-675 479
	Redovisat värde	55 950	23 901
<b>Not 5</b>	<b>Fritt eget kapital</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	Investeringsfond	925 181	925 181
	Balanserat resultat	1 077 787	743 274
	Årets resultat	24 020	334 513
		2 026 988	2 002 968
<b>Not 6</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	Förfaller senare än 5 år	837 500	987 500
<b>Not 7</b>	<b>Föreningens lån om 1 587 500 kr redovisas under följande poster i balansräkningen</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	Kortfristiga skulder		
	- Övriga skulder till kreditinstitut	150 000	150 000
	Långfristiga skulder		
	- Övriga skulder till kreditinstitut	1 437 500	1 587 500
		1 587 500	1 737 500

## Övriga noter

### Not 8 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

# Svartsjöns Samfällighetsförening

Org.nr. 716420-7123

## NOTER

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-22

Har lämnats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Jarlis Jarlheden  
Ordförande

Ann-Marie Glandin

Matias Leinikka

Thomas Aronsson

Karl Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Krister Holmgren  
Auktoriserad revisor

Birgitta Svensson  
Föreningens revisor

# Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

---

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.