

Årsredovisning 2025

Skälby Trädgårdsstads Samfällighetsförening

717910-4620



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Skälby Trädgårdsstads Samfällighetsförening

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Flerårsöversikt	s. 3
Förändringar i eget kapital	s. 4
Resultatdisposition	s. 4
Resultaträkning	s. 5
Balansräkning	s. 6
Kassaflödesanalys	s. 8
Noter	s. 9
Underskrifter	s. 13

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg hansa

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Urban Sölving	Ordförande
Katarina Wik	Ledamot
Lennarth Öberg	Ledamot
Patrik Johansson	Ledamot
Sara Sahl	Ledamot
Ida Palm	Suppleant
Hussein Mostafa	Suppleant

Valberedning

Max Rosén

Firmateckning

Ordförande och kassören var för sig

Revisorer

Jonas Bergvall Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Avtal med leverantörer

Banktjänster	Handelbanken
Bredband, tv	Tele 2
Ekonomisk förvaltning	Nabo
El	eon
Hemsida	Svenska domäner
Sopor och vatten	Järfälla kommun
Trädgårdstjänster och snöskottning	Solens trädgårdsservice

Övrig verksamhetsinformation

Under året har vi bytt ut orienteringstavlan över området.

Samtliga parkeringsplatser samt fasta fartgupp målades i somras av ungdomar i området.

Vi har haft både vår och höststädning i området med god uppslutning.

Avloppsstammen vid Nidarossligan 36-48 har inspekterats och dokumenterats.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

2025 var vårt första år med NABO som vår ekonomiska förvaltare

Övriga uppgifter

Utöver ett par lyckade arbetsdagar varav vårens även var Årsmöte (som i år) och ett antal styrelsemöten så har vi under 2025 anlitat/anställt sommarjobbare för att måla linjemarkeringar kring psrkeringsrutor och över fartgupp. Troligen något som behöver göras med några års mellanrum. Sommarjobbarna rensade och städade även i cykelförråd i området.

Vi lät under året också spola och med kamera undersöka avlopp i området.

En arborist togs på rundvandring, och vi beslutade för kapning och fällning.

Vid behov byts lampor ut löpande. Ett arbete med att bygga en ny och uppdaterad Underhållsplan har också gjorts, jämte ett löpande arbete med laddstolpar och bra elabonnemang.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024
Nettoomsättning	1 917 764	1 372 070
Resultat efter fin. poster	72 414	50 860
Soliditet (%)	30	22
Yttre fond	660 074	570 074

Siditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	0	-	-	0
Fond, yttre underhåll	570 074	-	90 000	660 074
Balanserat resultat	-323 665	50 860	-90 000	-362 805
Årets resultat	50 860	-50 860	72 414	72 414
Eget kapital	297 269	0	72 414	369 683

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-362 805
Årets resultat	72 414
Totalt	-290 391

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	20 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-4 500
Balanseras i ny räkning	-305 891
	-290 391

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 917 764	1 372 070
Övriga rörelseintäkter	3	1 350	227 279
Summa rörelseintäkter		1 919 114	1 599 350
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 547 542	-1 344 805
Övriga externa kostnader	8	-127 751	-83 595
Personalkostnader	9	-88 576	-80 732
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-55 656	-18 554
Summa rörelsekostnader		-1 819 526	-1 527 686
RÖRELSERESULTAT		99 588	71 664
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 050	1 311
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-34 224	-22 115
Summa finansiella poster		-27 174	-20 804
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		72 414	50 860
ÅRETS RESULTAT		72 414	50 860

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Markanläggningar	11	482 398	538 054
Summa materiella anläggningstillgångar		482 398	538 054
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		482 398	538 054
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		24 244	0
Övriga fordringar	12	47	715 928
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	68 392	54 008
Summa kortfristiga fordringar		92 683	769 936
Kassa och bank			
Kassa och bank		701 429	68 061
Summa kassa och bank		701 429	68 061
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		794 112	837 997
SUMMA TILLGÅNGAR		1 276 510	1 376 051

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Fond för yttre underhåll		660 074	570 074
Summa bundet eget kapital		660 074	570 074
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-362 805	-323 665
Årets resultat		72 414	50 860
Summa fritt eget kapital		-290 391	-272 805
SUMMA EGET KAPITAL		369 683	297 269
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	226 000	0
Summa långfristiga skulder		226 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	100 000	975 000
Leverantörsskulder		69 689	87 388
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	511 137	16 394
Summa kortfristiga skulder		680 827	1 078 782
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 276 510	1 376 051

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	99 588	71 664
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	55 656	18 554
	155 244	90 218
Erhållen ränta	7 050	1 311
Erlagd ränta	-40 420	-13 606
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	121 874	77 923
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	677 253	-282 117
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	483 241	-444 642
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 282 368	-648 836
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-556 608
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-556 608
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	975 000
Amortering av lån	-649 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-649 000	975 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	633 368	-230 444
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	68 061	298 505
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	701 429	68 061

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Skälby Trädgårdsstads Samfällighetsförening är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Markanläggningar 10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Samfällighetsavgift	1 038 524	998 743
Kabel-TV/Bredband	197 800	66 653
Vatten	642 040	300 265
El	27 110	0
Laddbox	2 850	5 809
Övriga intäkter	9 440	600
Summa	1 917 764	1 372 070

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämnning	0	0
Övriga intäkter	1 350	227 279
Summa	1 350	227 279

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Städning	12 090	0
Besiktning och service	0	9 750
Trädgårdsarbete	133 750	174 450
Snöskottning	111 250	56 000
Övrigt	0	733
Summa	257 090	240 933

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	32 531
Övriga gemensamma utrymmen	2 021	0
VA	12 938	30 940
El	10 135	0
Summa	25 094	63 471

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El laddstolpar samfällighet	61 919	0
Fastighetsel	90 188	101 882
Vatten	796 970	702 936
Sophämtning	114 081	129 734
Summa	1 063 158	934 552

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	5 881	5 639
Kabel-TV	0	100 210
Bredband/Kabeltv	196 318	0
Summa	202 199	105 849

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	11 093	4 563
Övriga förvaltningskostnader	41 282	7 309
Revisionsarvoden	10 000	10 000
Ekonomisk förvaltning	65 376	61 724
Summa	127 751	83 595

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	58 800	53 040
Övriga arvoden	5 370	6 000
Sociala avgifter	24 406	21 692
Summa	88 576	80 732

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	34 283	22 093
Övriga räntekostnader	-59	22
Summa	34 224	22 115

NOT 11, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	556 608	0
Årets inköp	0	556 608
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	556 608	556 608
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-18 554	0
Årets avskrivning	-55 656	-18 554
Utgående ackumulerad avskrivning	-74 210	-18 554
Utgående restvärde enligt plan	482 398	538 054

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	47	206 895
Övriga fordringar	0	509 033
Summa	47	715 928

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	51 193	54 008
El	293	0
Förvaltning	16 906	0
Summa	68 392	54 008

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2024-10-25	5,60 %		500 000
Stadshypotek	2027-07-30	4,10 %	326 000	
Summa			326 000	500 000
Varav kortfristig del			100 000	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 0 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
El	14 540	0
Utgiftsräntor	2 313	8 509
Förutbetalda avgifter/hyror	478 264	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 415	7 885
Summa	496 532	16 394

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	Inga	Inga

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Planen är att sjösätta en ny och uppdaterad Underhållsplan.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-18.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Katarina Wik
Ledamot

Lennarth Öberg
Ledamot

Patrik Johansson
Ledamot

Sara Sahl
Ledamot

Urban Sölvig
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Jonas Bergvall
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.04.2026 10:51

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 20.04.2026 14:41

DOCUMENT ID:

S1IKWJoQ6We

ENVELOPE ID:

BJKbkjX6bl-S1IKWJoQ6We

DOCUMENT NAME:

Skälby Trädgårdsstads Samfällighetsförening, 717910-4
620 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

15 pages

SHA-512:

08a0c0d4ef137f1609a22d72303aaccca9abb4eee6033b
3861e9b9891ca503fd0c0a3263cb4ac216ebd3e40ced37
3c82d6c7c902f9fc065901b9a09962ae2cb3

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant









eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Urban Lennart Sölvig urban.solving@gmail.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 14:45 20.04.2026 14:44	eID Low	Swedish BankID IP: 31.15.38.127
2. KATARINA WIK wikkatarina@gmail.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 15:00 20.04.2026 14:59	eID Low	Swedish BankID IP: 94.254.124.98
3. PATRIK JOHANSSON olavijohansson@hotmail.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 16:03 20.04.2026 16:02	eID Low	Swedish BankID IP: 83.254.11.249
4. SARA SAHL sara.j.sahl@gmail.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 16:35 20.04.2026 16:32	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.185.151
5. LENNARTH ÖBERG lennart.oberg@fabege.se	 Signed Authenticated	21.04.2026 08:32 21.04.2026 08:31	eID Low	Swedish BankID IP: 185.40.184.150
6. Per Jonas Bergvall jonas.bergvall@live.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 10:51 21.04.2026 10:50	eID Low	Swedish BankID IP: 217.208.35.120

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed