



## Förvaltningsberättelse verksamhetsåret 2025

### Inledning

Så var det dags för årsmötet 2026. Det har varit ett intensivt verksamhetsår med många projekt som pågått eller planeras. Styrelsen framför ett tack till medlemmarna för stöd i arbetet.

### Förvaltning

Under det gångna året har förvaltningen av drift och underhåll utförts i enlighet med anläggningsbeslutet. Styrelsen har lagt särskild vikt vid;

- Att slutföra entreprenaden gällande renovering av el och installation av ladd boxar i garagen
- Arbetet med utbyte av mätare för värme och vatten
- Projektering för dränering av mark
- Upphandling av entreprenör för byte av distributionscentralerna för värme och vatten
- Regelbunden kommunikation med medlemmar
- Påbörjat projekt för ny Hemsida
- Installation av digitala kodlås i gemensamhetslokalerna

Årsstämman hölls den 29 april 2025. Därutöver hade Samfälligheten en extrastämma den 21 januari 2026 med begäran om "återgång till gammal värmekurva och att alla ska ha tillgång till 23 grader".

- Föregående styrelse har haft 5 protokollförda möten under 2025
- Nuvarande styrelse har haft 9 protokollförda möten under 2025

### Styrelsen och övriga förtroendevalda

2025-04-29 - 2026-04-23

Ordförande	Birgitta Mörck
Kassör	Olof Sunesson
Sekreterare	B-O Molander
Ledamot	Markus Söderholm (till och med 19 november)
Ledamot	Silvije Alijevic
Ledamot	Mårten Kempe
Ledamot	Patrik Samuelsson
Suppleant	Jenny Övrebö
Suppleant	Katarina Holmlund

### Amortering under året

Föreningen har totalt amorterat 622 888 kr under 2025.

### Avtal

Föreningen har ingått avtal med Bredband 2 för uppkoppling av värmeundercentraler och förberedelse för mätinsamling och digitala lås.



## Ekonomisk förvaltning

Årets resultat uppgår till 103 tkr (föregående år 359 tkr). Det lägre resultatet förklaras främst av den engångsjustering av momsen som genomfördes föregående år.

Den tidigare beslutade höjningen av kvartalsavgiften till 5 500 kr som trädde i kraft under 2024 har gällt till och med Q2, från och med Q3 höjdes kvartalsavgiften till 6 000 kr. Föreningens kostnader för löpande underhåll och förbrukning av värme och vatten har fortsatt att öka under de senaste åren. En höjning av avgifterna kopplat till förbrukning av värme och vatten kommer att behöva ske för att säkerställa att föreningens intäkter motsvarar de faktiska kostnaderna.

Föreningens räntekostnader har minskat under året och uppgår till 221 tkr (föregående år 331 tkr). Det förändrade ränteläget med Riksbankens räntesänkningar under 2024 och 2025 har fått genomslag på föreningens tre lån med rörlig 90-dagarsränta, vilka vid årsskiftet löper till räntor om 4,38–4,41 %. Föreningens fjärde lån om 2 860 tkr löper med fast ränta på 1,68 % och förfaller 2026-03-30, varefter en ny ränta kommer att fastställas. Den totala låneskulden uppgår vid årsskiftet till 6 790 tkr.

Under året har föreningen genomfört investeringar i anläggningstillgångarna, varav de större posterna avser undercentraler samt ladd anläggning för elfordon. Investeringarna har belastat föreningens kassaflöde med cirka 2,5 miljoner kronor, vilket förklarar minskningen av föreningens likvida medel från 4 518 tkr vid föregående årsskifte till 4 087 tkr.

Föreningens kostnader för löpande underhåll och reparationer har fortsatt att öka. Trenden med stigande underhållskostnader har varit tydlig de senaste åren och styrelsens bedömning är att kostnadsnivån kommer att fortsätta ligga högt. Delar av föreningens gemensamhetsanläggningar är nu cirka 50 år gamla, vilket innebär att behovet av såväl löpande underhåll som planerade förnyelser ökar successivt. Under året har en reservering om 233 tkr gjorts avseende ett försäkringsanspråk kopplat till regleringen av en vattenskada.

## El/laddning i garage samt utebelysning

RD Elteknik utförde renovering av elinstallationer i garagen samt satte upp bottenplattor för laddning av elbilar vid samtliga garageplatser under våren 2025. Husägare som önskade installera en ladd box skrev avtal med föreningen samt beställde en ladd box av RD Elteknik. Kostnaden för ladd boxen för husägare var 50 % av ordinarie kostnad genom erhållande av "Grön teknik". Totalt har 62 husägare låtit installera ladd box vid sin garageplats. I samband med arbetet i garagen blev det uppenbart att det fanns behov av att enklare kunna identifiera vem som hade vilken garageplats. Föreningen märkte därför upp samtliga garagedörr med metallbricka med husnummer under sommaren 2025.

RD Elteknik ansvarade också för att byta föreningens utebelysning till mer energieffektiv LED-belysning. Arbetet genomfördes sommaren 2025.

## Distributionscentralerna för värme och vatten

Företaget Schneider som utfört årskontroller av undercentraler bedömde redan 2021 att våra undercentraler var i behov av omfattande revision och uppgradering. Detta föranledde att dåvarande styrelse anlidade konsultfirman Sweco för upprättande av teknisk beskrivning.



Enligt beslut av styrelsen under verksamhetsåret 2023/24 upphandlades installation av nya och moderna undercentraler belägna i M2 och M3 med Sofia Rör.

Arbetet har utförts under sommaren 2025, för vidare information se föregående års protokoll i frågan.

Styrelsen har under 2025 lagt mycket tid på medlemskontakt, temperaturmätning, uppföljning angående prestandan av nya undercentraler och upplevelsen av förändrat inomhustemperatur i vissa radhus. Styrelsen har ansvar för helheten gällande att ha en värmeanläggning som fungerar optimalt för värmedistribution så att rätt effekt till respektive hus når ventil och mätare i källaren.

Vid installationen justerades värmekurvan (framledningstemperaturen) enligt gällande rekommendationer och normer. Under sena hösten fick vi synpunkter på att det var kallt i flera fastigheter. Vi tog kontakt med Sofia Rör som inte rekommenderade höjning av framledningstemperaturen. Vi hade fortsatt dialog med dem kring problemen och de beskrev hur värmesystemet fungerar från undercentralen och ut till respektive radiator (element). De rekommenderade oss som en akut första åtgärd att göra mätningar i några av de fastigheter där man rapporterat låg temperatur för att säkerställa att ingående framledningstemperatur var i paritet med den som skickas ut från undercentralen. Därutöver beskrev de vilka problem som troligen förklarar att radiatorer helt eller delvis är kalla Dessa eventuella problem är fastighetsägarens ansvar och egendom och ingår inte i under Samfällighetens anläggningsbeslut.

Sofia Rörs argument för att inte höja temperaturen var att varje grads höjning ökar kostnaden från Vattenfall men problemen skulle kvarstå + då problemen med största sannolikhet handlar om bristfällig cirkulation i husen. Styrelsen beslutade dock som en akut åtgärd ändå att korrigera temperaturen uppåt vid två tillfällen. Detta gjordes för att skapa förutsättningar för att i respektive fastighet uppnå temperaturer i enlighet med rekommendationer för inomhustemperatur i boendemiljö.

Justeringen har genomförts inom ramen för den löpande förvaltningen och har inte inneburit någon förändring av anläggningens funktion eller standard.

Efter höjningarna har vi gjort en mindre kartläggning med ca 25 besök i olika fastigheter med olika standard inkl. gavelhus där vi konstaterade att framledningstemperaturen är densamma och överensstämmer med den från undercentralerna.

I samband med mätarbyte kommer ca 30 rumstemperaturgivare att placeras i området för att förenkla uppföljning och helst bidra till energioptimering.

Installation av nya värmemätare samt ca 30 rumstemperaturgivare i området och byte till nya justeringsventiler (det sistnämnda planeras att ske under sommaren 2026) sker under första halvåret 2026. Syftet är förutom att återgå till individuell mätning av värmen, skapa lika värmefördelning in till respektive fastighet (fram till mätaren) förenkla uppföljning och helst bidra till energioptimering.

Styrelsen vill åtgärda obalanser i värmesystemet under 2026, men vi kan konstatera att husen i området har olika standard (och inomhus temp) och därför helt logiskt kommer ha varierande energiförbrukning.



## Vatten- och värmeförbrukning

### *Vattenförbrukning*

De flesta mätarna för kall- och varmvatten har under 2025 fungerat trådlöst och sänt mätvärden. Det upphörde att fungera från januari i år när det gamla GSM-nätet avvecklades. I de fall där trådlös rapportering inte har fungerat har manuell avläsning gjorts i avvaktan på fjärravläsning. I samband med det förestående mätarbytet, så kommer de gamla mätarna att märkas upp och en slutavläsning av mätarställningen kommer ske.

### *Värmeförbrukning*

I avvaktan på att nya mätare och molntjänst är upphandlad debiteras värmefaktura med 1/158 del enligt stämmobeslut i mars 2025.

En grupp bildades 2024 för att arbeta fram en lösning på hur mätning av vatten, värme och el för laddning av bilar ska utformas i framtiden. Gruppen består av Daniel Holm, Volker Münsch, Markus Söderholm och Mårten Kempe, se föregående års protokoll.

Gruppen har haft möten med intresserade möjliga leverantörer. RD Elteknik har utfört pilottest avseende att dra kablar till mätare i länga 2 med positivt utfall. Avtal för mätarbyte inklusive trådbunden M-Bus tecknades under sommaren 2025, med Tyresö rör som entreprenör.

Gruppen har under senare delen av 2025 varit vilande i avvaktan på utfall och eventuellt behov av dialog kring nedan nämnda återstående frågor;

- det ska finnas en molntjänst som kan ta emot elförbrukning från laddboxar
- systemet ska kunna leverera debiteringsfiler digitalt till ekonomisystem för att undvika manuell hantering av fakturor,
- hushållen ska ha tillgång till molntjänst via "mina sidor" för att kunna se sin egen förbrukning,
- det ska finnas minst 2 inomhustempgivare per länga för att kunna optimera värmecentralen vilket medför ett bättre inomhusklimat,
- systemet ska uppfylla kommande förpliktigande EU-direktiv.
- Med ett modernt IMD system så blir föreningen bättre rustade att få hus energiklassade vilket kan medföra fördelat i form av "gröna lån" och högre värde vid försäljning.

## Läckage

Under 2025 har en vattenläcka inträffat vilka inneburit att styrelsen i viss mån fått flytta fokus till att lösa akuta problem, läckaget gällde föreningens hetvattenledning från M3 till M2. Läckan lagades under dec 2025 – jan 2026.



## Dränering

Enligt Swecos rapport rekommenderas att starta upp med länga 4 vilket vi i dagsläget planerar för, se tidigare års protokoll. När arbetet startar ska löpande uppföljning och dokumentation ske som sedan får analyseras. Därefter görs en ny bedömning om kommande behov och kostnader.

Sweco har uppvaktats och anlits för att skapa ett förfrågningsunderlag för ~~en~~ dränering samt utbyte av distributionskanaler för kallvatten, varmvatten, värme/kulvert och dagvatten/avlopp. Förfrågningsunderlaget kommer att ligga till grund för möjliga leverantörer att komma in med offertförslag på arbetet. Offertförslagen kommer att värderas varefter beslut om leverantör kan tas, och i samband med detta upprättas även en övergripande tids- och finansieringsplan.

Sweco har påbörjat arbetet och beräknas lämna ett första underlag i början av april 2026.

## Utemiljön

Den trädgårdsgrupp som bildades under 2024 var tyvärr inte aktiv under 2025. Genomförda besiktningar av utemiljö och lekpark visar på ett antal större och mindre åtgärder som behöver genomföras. En del av dessa åtgärder ställer krav på professionell kompetens. Andra åtgärder kan genomföras av medlemmar om vi får bättre uppslutning till en grupp som ansvarar för vår utemiljö.

Under årets två städdagar deltog däremot många, och engagemanget gjorde stor skillnad. Båda dagarna avslutades med grillning där det bjöds på korv med bröd och dryck – något som uppskattades av alla som deltog.

I juni anlidades arborister för att gå igenom flera av våra träd. Bland annat fälldes två björkar som var i mycket dåligt skick. Vi valde att prioritera träden i lekparken samt de träd som riskerade att orsaka skador. Till våren/sommaren planerar arboristen att återkomma för ytterligare genomgång, samt för att fälla eller beskära de träd som då har störst behov.

En årlig besiktning av parken sker.

## Samfällighetens hemsida

Under året har hemsidans adress (DNS pekare) fått ny leverantör hos Svenska Domäner. Under våren har också ett arbete påbörjats för att få upp en ny hemsida med nytt utseende och större användarfokus. Detta arbete fortgår under 2026.

## Servicehusen

### Nya lås, behov av upprustning

Vi har under hösten bytt låsen i våra tre servicehus till digitala lås. Detta gäller för ytterdörrar, samt de två innerdörrarna som leder till de större rummen i lokalerna. Bytet görs för att förenkla bokning och nyttjandet av lokalerna för samtliga medlemmar. Vid bokning tilldelas man en tidsbegränsad kod som ger en tillgång för valt datum och klockslag.



Husen har ett behov av upprustning såväl utvändigt som invändigt. En del åtgärder kommer att kräva upphandling och genomförande av snickare. Andra åtgärder kan genomföras av oss själva om vi kan engagera frivilla medlemmar i föreningen

## Motioner

1. Motion från Markus Söderholm med förslag om att aveckla alla sommarvattenledningar.

Styrelsen tillstyrker motionen med hänsyn till att vattenledningarna till det så kallade sommarvattnet inte ingår i anläggningsbeslutet och alltså inte hör till samfälligheten. Ledningarna har uppnått sin tekniska livslängd och att det finns en uppenbar risk för brott på rörledningar och kopplingar med påföljande vattenskador. Rörledningarnas ålder innebär att försäkringsbolag inte skulle ersätta kostnader för uppkomna skador.

2. Motion från Markus Söderholm att effektivisera den gemensamma värmeanläggningen

Motionen är i enlighet med styrelsens planering och tillstyrkes; styrelsen anser att alla injusteringsventiler ska bytas ut och att en flödesjustering ska ske i hela området samt att injusteringsventilerna ska plomberas. I motionen finns ett förslag på att fatta beslut om att "revidera och sänka värmekurvan som styrelsen tillfälligt justerade uppåt under vintern 2025/2026". Styrelsen vill avvakta beslut om eventuell justering av värmekurvan tills vi har genomfört ovan nämnda åtgärder och har en tydligare bild av hur värmeflödet fungerar.

3. Motion från Bo Winberg angående värme och vattenkostnader

Motionen är egentligen en fråga om vilken leverantör föreningen har som avser kostnader för produktion av varmvatten. Frågan kommer att besvaras vid årsmötet.

## Framställande från styrelsen

Ingen framställan



## Verksamhetsår 2026/2027

### Förslag till verksamhetsprogram

Styrelsen ska:

- Fullgöra uppgifterna enligt samfällighetsföreningens stadgar, inom ramen för anläggningsbeslutet 1992-10-22 (Dnr ABk3 19/92)
- Teckna och avsluta de avtal som krävs för att punkt 1 ska kunna genomföras
- Teckna och avsluta nödvändiga försäkringar
- Upprätta debiteringslängd, grundad på intäkt- och kostnadsbudget för budgetåret 2025 och 2026 samt ombesörja uttaxering av medlemmar
- Ansvara för att de gemensamma anläggningarna underhålls och vid behov kompletteras på ett tillfredsställande sätt
- I övrigt genomföra uppgifter som samfälligheten beslutar om

Styrelsen avser speciellt att:

1. Följa upp kostnad av respektive intäkt på värme, varmvatten och kallvatten, samt elkraft.
2. Utifrån underhållsplanen utveckla en plan för dränering av huslängorna.
3. Färdigställa entreprenaden med nya mätare och komma i gång med molntjänsten.
4. Använda de nya temperaturgivarna för uppföljning och energioptimering av undercentraler samt få en generell lägesbild av värmedistribution i området.
5. Med minsta möjliga ingrepp uppfylla kommande lagkrav på fastighetsnära förpackningsinsamling.



## Föreningens lån per 31 dec 2025

	Belopp	Ränta	Typ
Lån 1	807 500 kr	4,41%	90 dagar
Lån 2	2 860 000 kr	1,68%	5 år - 2026-03-30
Lån 3	1 411 422 kr	4,38%	90 dagar
Lån 4	1 711 250kr	4,41%	90 dagar
<b>Totalt</b>	<b>6 790 172 sek</b>		

Styrelsen följer ränteläget och kommer vid ändrade förutsättningar att besluta om eventuella åtgärder.

## Budgetförslag

<b>Intäkter</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>Budget 2026</b>	<i>per medlem och år</i>	<i>per medlem och kvartal</i>
3051 Kvartalsavgifter	2 932 480	3 634 000	3 886 800	24 600	6 150
3052 Värme	1 908 166	1 656 581	1 978 286	11 888	2 971
3053 Kallvatten	565 262	563 841	700 208	4 432	1 108
3054 Varmvatten	792 413	772 158	821 272	5 198	1 299
3055 Takomläggning	622 888	622 888	622 888	3 942	986
3056 Hyra förråd	19 750	19 750	19 750	125	31
3059 Beräknad värme, vatten bokslut	100 000	-94 329	0		
3060 korrigerig 2023 ej avdragen moms	474 000	-32 246	0		
3062 Elbilsladdning		71 124	154 800	980	
3740 Öres- och kronutjämning	280	27			
3910 Hyres- och arrendeintäkter	5 000	9 300	9 300	59	15
<b>Summa rörelseintäkter</b>	<b>7 420 329</b>	<b>7 223 094</b>	<b>8 193 304</b>	<b>51 223</b>	<b>12 806</b>
<b>Kostnader</b>					
5020 Elnätsavgifter	84 728	160 898	180 000	1 139	285
5022 Elavgifter	37 493	64 746	78 000	494	123
5130 Värme	2 362 304	2 416 129	2 535 706	16 049	4 012
5140 Vatten och avlopp	1 275 948	1 269 145	1 324 257	8 381	2 095



5160 Renhållning och hushållssopor	271 581	303 145	322 355	2 040	510
5161 Papper	101 732	88 506	99 996	633	158
5163 Container städdagar utställ	76 782	80 200	83 004	525	131
5170 Rep och underhåll fastighet	882 256	921 077	1 080 000	6 835	1 709
5171 Rep underhåll allmänna markytor	50 030	57 089	0	0	0
5172 Lekplats	0	3 968	0	0	0
5190 Snöröjning + sopning	184 025	166 796	400 000	3 165	791
5199 Korrigering 2023 ej avdrag moms	348 386	0			
5420 Programvaror	13 909	32 762	42 000	266	66
6120 Administration (kopior etc)	3 849	0	10 000	63	16
6310 Företagsförsäkringar	31 602	32 999	34 040	215	54
6410 Styrelsearvode	201 138	170 254	184 388	1 167	292
6420 Revisionsarvode	51 563	105 438	105 000	665	166
6490 Villaägarna	23 330	28 428	30 276	192	48
6540 Redovisningstjänster	65 557	86 688	54 000	342	85
6550 IMD (individuell mätning och debitering)	138 620	151 574	162 540	1 029	257
6570 Bankkostnader	3 321	3 759	7 200	46	11
6590 Övriga externa tjänster	1 477	9 634	60 000	380	95
<b>Summa externa rörelsekostnader</b>	<b>6 209 631</b>	<b>6 153 235</b>	<b>6 792 762</b>	<b>42 359</b>	<b>10 590</b>
7830 Avskrivningar på maskiner/inventarier	851 628	966 395	908 004	5 747	1 437
8300 Ränteintäkter omsättningstillgångar	90 003	25 890	*20 000		
8400 Räntekostnader medlemmar (tak)	331 369	220 719	*200 000		
*Räntor fördelas ut på medlemmar					
<b>Resultat</b>	<b>358 980</b>	<b>103 463</b>	<b>492 538</b>		

## Förslag till utdebitering, avsättning och mandat

Styrelsen föreslår stämman att enskilt godkänna:

- Den fasta grundavgiften fastställs till 6 300 kr per kvartal samt avgiften för takomläggningen fastställs till 1 300 kr per kvartal, vilket debiteras månadsskiftet mars/april, juni/juli, september/oktober och december/januari berört år;
- Nyttjande av värme debiteras med 1,4 kr per KWh. Kallvatten debiteras med 80 m3 Varmvatten debiteras med 155 kr per m3. Laddning av elbil debiteras med 2,1 kr per KWh. De nya taxorna börjar gälla från perioden 2026-06.
- en avsättning på 100 000 sek till underhållsfonden;
- styrelsens rätt att förändra uttaxeringen om kostnadsökningar gör detta nödvändigt;

# Årsbokslut

---

## *Sigfridsborgs Samfällighetsförening*

717900-3400

Styrelsen för Sigfridsborgs Samfällighetsförening får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

<b>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</b>	<b>SIDA</b>
- Resultaträkning	2
- Balansräkning	3 - 4
- Noter	5 - 8
- Underskrifter	8

## RESULTATRÄKNING 1

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		7 194 044	7 395 489
Övriga rörelseintäkter		29 050	24 750
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>	<b>2</b>	<b>7 223 094</b>	<b>7 420 239</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-6 153 235	-6 209 631
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-966 395	-851 628
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 119 630</b>	<b>-7 061 259</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>103 463</b>	<b>358 980</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25 890	90 003
Räntekostnader och liknande resultatposter		-220 719	-331 369
Omfördelning räntor medlemmar		194 829	241 366
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>103 463</b>	<b>358 980</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>103 463</b>	<b>358 980</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>103 463</b>	<b>358 980</b>

## BALANSRÄKNING 1

		2025-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	4		
Byggnader och mark		1	1
Maskiner och andra tekniska anläggningar		15 900 819	14 382 795
<b><i>Summa materiella anläggningstillgångar</i></b>		<b>15 900 820</b>	<b>14 382 796</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>15 900 820</b>	<b>14 382 796</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 095 643	1 103 503
Övriga fordringar		199 432	776 801
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	384 309	477 381
<b><i>Summa kortfristiga fordringar</i></b>		<b>1 679 384</b>	<b>2 357 685</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	6	4 087 929	4 518 129
<b><i>Summa kassa och bank</i></b>		<b>4 087 929</b>	<b>4 518 129</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 767 313</b>	<b>6 875 814</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>21 668 133</b>	<b>21 258 610</b>

		2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	7		
Eget kapital vid räkenskapsårets början		10 231 859	9 872 879
Årets resultat		103 463	358 979
<b>Eget kapital vid räkenskapsårets slut</b>		<b>10 335 322</b>	<b>10 231 858</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	6 167 284	6 790 172
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 167 284</b>	<b>6 790 172</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		622 888	622 888
Leverantörsskulder		899 341	621 807
Övriga skulder		1 810 651	1 538 168
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	1 832 647	1 453 717
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 165 527</b>	<b>4 236 580</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>21 668 133</b>	<b>21 258 610</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Enligt BFNAR 2017:3

Årsbokslutet är upprättat enligt Bokföringslagen och BFNAR 2017:3, Årsbokslut.

Föreningen har 2023 registrerats för moms, efter ändring från Skatteverket ska föreningen endast debitera moms på värme, vatten och elbilsladdning samt det som hör till investeringar för detta, detsamma gäller rätten att lyfta ingående moms som endast ska göras på det som hör till den momspliktiga verksamheten.

#### Värderingsprinciper

Fordringar har tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inventarier skrivs av med beaktande av dess ekonomiska livslängd, under 10-25 år. Avskrivning på takomläggning sker på 40 år.

Avgifter som medlem betalat under 2025 men som avser 2026 redovisas i balansposten "upplupna kostnader, förutbetalda intäkter". I denna post redovisas även uppskattade skulder som avser prestationer föreningen erhållit under 2025.

Fr o m 2007 har värme, vatten och varmvatten upptagits som en intäkt, till ett schablonvärde avseende december, beloppet redovisas i balansposten "upplupna intäkter, förutbetalda kostnader".

Angivet belopp i föreningens Underhålls- och förnyelsefond utgörs enbart av en bokföringsmässig avsättning. Beloppet motsvaras således inte av någon specifik bankplacering. Avsättning görs på lagstadgat sätt för att täcka framtida underhåll och nyanskaffning.

Not 2 Samfällighetens intäkter	2025	2024
Kvartalsavgifter, inkl värme, el, kall- och varmvatten	6 571 156	6 298 601
Takomläggning	622 888	622 888
Övriga intäkter	29 050	24 750
Korrigeringar moms 2023	0	474 000
<b>Summa</b>	<b>7 223 094</b>	<b>7 420 239</b>

<b>Not 3</b> Samfällighetens kostnader	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Avgift för värme	2 416 129	2 362 304
Elnätsavgifter	225 644	122 221
Vatten och avlopp	1 269 145	1 275 948
Renhållning och städning	471 851	450 095
Snöröjning	166 796	184 025
Övriga fastighetskostnader	1 028 289	950 993
Styrelse-, redovisnings- och revisionskostnader	362 380	318 258
Försäkringskostnader	32 999	31 602
Avgift villaägarna	28 428	23 330
Övriga administrationskostnader	0	3 849
Korrigeringar för ingående moms 2023	0	348 386
IMD	151 574	138 620
<b>Summa</b>	<b>6 153 235</b>	<b>6 209 631</b>

<b>Not 4</b> Samfällighetens anläggningstillgångar	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	25 661 315	24 984 158
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Inköp	2 484 419	677 157
Utgående anskaffningsvärden	28 145 734	25 661 315
Ingående avskrivningar	-11 278 520	-10 426 892
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-966 395	-851 628
Utgående avskrivningar	-12 244 915	-11 278 520
<b>Redovisat värde</b>	<b>15 900 820</b>	<b>14 382 795</b>

<b>Not 5</b> Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Försäkring	11 089	10 820
Villaägarna januari-december	30 275	29 500
Upplupen värme, vatten, varmvatten december	305 671	400 000
KTC	39 870	36 524
Övrigt	-2 596	
Upplupen ränta		537
<b>Summa</b>	<b>384 309</b>	<b>477 381</b>

Not 6	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Svenska Handelsbanken affärskonto		468
	Svenska Handelsbanken affärskonto		608
	Svenska Handelsbanken affärskonto	2 047 840	692 980
	Svenska Handelsbanken placeringskonto	1 931 444	3 717 797
	Svenska Handelsbanken placeringskonto	108 645	106 276
	<b>Summa</b>	<b>4 087 929</b>	<b>4 518 129</b>

Not 7	Förändringar i eget kapital				
	Medl.insatser	Underhållsfond	Bal.resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	476 455	5 797 324	3 599 100	358 980	10 231 859
Resultatdisposition:					
Omf. föregående års resultat		100 000	258 980	-358 980	
Årets resultat				103 463	103 463
Belopp vid årets utgång	476 455	5 897 324	3 858 080	103 463	10 335 322

Not 8	Föreningens lån per 31 december 2025		
	Belopp	Ränta	Typ
Lån 1	807 500	4,41%	90 dagar
Lån 2	2 860 000	1,68%	5år – 2026-03-30
Lån 3	1 411 422	4,38%	90 dagar
Lån 4	1 711 250	4,41%	90 dagar
<b>Summa</b>	<b>6 790 172</b>		

<b>Not 9</b> Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Förutbetalda medlemsavgifter	948 000	869 000
Nitext	73 335	81 432
Revision	54 000	40 000
Redovisning	0	14 000
Räntor	0	27 869
Vattenfall	307 640	317 330
Prozero	0	4 219
Boo Energi	7 710	0
Nacka Energi	16 000	9 896
Hyra förråd 2025	0	16 150
Nacka Vatten	163 040	41 290
Yra Ms januari	0	4 100
Tyresö Rör	0	28 431
Sweco	30 000	0
Avsättning försäkringsanspråk	232 922	0
<b>Summa</b>	<b>1 832 647</b>	<b>1 453 717</b>

**Not 10** Ställda säkerheter

Ställda säkerheter  
Belånad egendom-  
Älta GA:39 Nacka Kommun

## UNDERSKRIFTER

Stockholm

Birgitta Mörck	2026-04-08	Olof Suneson	2026-04-08
Bengt-Olof Molander	2026-04-08	Patrik Samuelsson	2026-04-08
Mårten Kempe	2026-04-08	Silvije Alijevic	2026-04-08

Vår revisionsberättelse har lämnats den \_\_\_\_\_ 2026

Fredrik Petersson Godkänd revisor	Anders Elfving Revisor
--------------------------------------	---------------------------



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

08.04.2026 17:09

**SENT BY OWNER:**

Fredrik Petersson • 08.04.2026 10:30

**DOCUMENT ID:**

rJcHM5Xn-g

**ENVELOPE ID:**

HyKBz97n-l-rJcHM5Xn-g

**DOCUMENT NAME:**

Sigfridsborgs Samfällighetsförening - Förvaltningsberättelse och Årsbokslut 2025.pdf

18 pages

**SHA-512:**

5f588ab943a14dec3734b538a04c2aa0d4befc36668b22

9d34ac0c49cbdf8ed855251cb26912403c9dbd3d0077e

645f96441dc752f23364ac2a6624c3ae4777c

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
<b>1. BIRGITTA MÖRCK RITTER VALL</b> birgitta.morck@sigfridsborg.se	 Signed Authenticated	08.04.2026 13:09 08.04.2026 13:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/01/29) IP: 188.149.199.107
<b>2. Olof Vilhelm Suneson</b> olof.sunesson@sigfridsborg.se	 Signed Authenticated	08.04.2026 13:14 08.04.2026 13:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/07/26) IP: 83.226.251.228
<b>3. Bengt-Olov Molander</b> bengt-olov.molander@sigfridsborg.se	 Signed Authenticated	08.04.2026 13:17 08.04.2026 13:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/02/08) IP: 78.70.240.56
<b>4. PATRIK SAMUELSON</b> patrik.samuelsson@sigfridsborg.se	 Signed Authenticated	08.04.2026 13:42 08.04.2026 13:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/02/22) IP: 98.128.201.111
<b>5. MÅRTEN KEMPE</b> marten.kempe@sigfridsborg.se	 Signed Authenticated	08.04.2026 13:48 08.04.2026 13:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/01/21) IP: 62.119.236.150
<b>6. SILVIJE ALIJEVIC</b> silvije.alijevic@sigfridsborg.se	 Signed Authenticated	08.04.2026 16:22 08.04.2026 16:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/02/21) IP: 83.227.16.241
<b>7. ANDERS ELFVING</b> boanders.elfving@gmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 17:03 08.04.2026 16:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/03/01) IP: 193.183.253.33
<b>8. Fredrik Gunnar Petersson</b> fredrik.petersson@stromsrevision.se	 Signed Authenticated	08.04.2026 17:09 08.04.2026 17:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/05/04) IP: 170.10.121.63

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

## 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