

Lövsångarvägens Samfällighetsförening

Org.nr: 717922-4824

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

| Innehållsförteckning | Sida |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 2 |
| Resultaträkning | 6 |
| Balansräkning | 7 |
| Noter | 9 |
| Underskrifter | 11 |

Styrelsen för Lövsångarvägens Samfällighetsförening, organisationsnummer 717922-4824, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens verksamhet avser förvaltning av den gemensamma anläggningen Berga ga:46 i Österåkers kommun, vilken omfattar väg och gångväg med tillhörande gatubelysning.

Föreningens säte är i Åkersberga.

Grundfakta

Föreningen registrerades i juni 2022 av OBOS Kärnhem AB i samband med att området började färdigställas. OBOS Kärnhem AB har därefter ansvarat för förvaltningen av samfällighetens gemensamma anläggningar fram till och med november 2023. Efter detta datum har förvaltningsansvaret överlåtits till föreningens medlemmar genom av dem utsedd styrelse.

Föreningens medlemmar utgörs av samtliga boende i bostäderna på fastigheter med direkt anknytning till samfällighetens anläggning, antingen som direktägare eller genom bostadsrättsföreningar.

Området omfattar totalt 76 fastigheter. Av dessa är två fastigheter ännu obebyggda och ägs av OBOS Kärnhem AB, men kan komma att bebyggas framöver. När området är fullt färdigställt förväntas samtliga planerade fastigheter ingå i föreningen.

Året som gått

Vid ordinarie föreningsstämma 2025 valdes en helt ny styrelse. I samband med styrelsebytet mottog den nya styrelsen en av avgående styrelse justerad budget. Vid genomgång av budgeten har styrelsen konstaterat att denna inte fullt ut täcker föreningens faktiska kostnader och att justeringar därför behöver göras framöver.

Garantiåtagandet från OBOS är i huvudsak slutfört. Kvarstående åtgärder är begränsade och avser mindre kompletteringar vid de senast uppförda fastigheterna samt bevakning av anslutningen av de två återstående tomterna i samband med framtida bebyggelse.

Mot bakgrund av föreningens relativt höga avgifter har styrelsen, i enlighet med stämmans beslut, vidtagit flera kostnadsreducerande åtgärder. Bland annat har styrelsearvodet sänkts.

Vid årsstämman 2025 behandlades en motion avseende föreningens andelstal. Med anledning av den lagändring i anläggningslagen som trädde i kraft den 1 juli 2022 beslutade stämman att ge den nyvalda styrelsen i uppdrag att, tillsammans med Lantmäteriet, utreda möjligheten att ändra andelstalen samt kostnaden för detta. Syftet är att säkerställa en mer likvärdig kostnadsfördelning, då föreningens gemensamma anläggning nyttjas av samtliga boende, samt att ta fram ett beslutsunderlag inför kommande föreningsstämma. Utredningsarbetet inleds under tidig vår 2026.

Vidare har en ny entreprenör för snöröjning och halkbekämpning upphandlats. Ett ettårigt avtal har tecknats avseende vintersäsongen 2025/2026. Upphandlingen genomfördes mot bakgrund av att tidigare kostnader bedömdes som höga i relation till områdets storlek. Effekterna av åtgärden kommer att följas upp i kommande räkenskapsår.

Styrelsen har även sett över föreningens försäkringar. Dessa har flyttats till ett annat försäkringsbolag och utökats med egendomsskydd, utöver tidigare ansvarsskydd. Det nya försäkringsskyddet omfattar

eventuella skador på föreningens gemensamhetsanläggning, vilket innebär ett mer heltäckande skydd än tidigare.

Slutligen har styrelsen beslutat att säga upp föreningens avtal avseende ekonomisk förvaltning med verkan från och med augusti 2026. En upphandling av ny förvaltare kommer att genomföras. Beslutet har fattats både i syfte att ytterligare sänka föreningens kostnader och mot bakgrund av brister i utförandet från nuvarande förvaltare, bland annat återkommande fel i aviseringen av medlemsavgifter.

De åtgärder som vidtagits under året har bidragit till att föreningen avslutade räkenskapsåret med ett positivt resultat.

Ekonomisk översikt

Föreningen har under räkenskapsåret redovisat ett positivt resultat om cirka 137 tkr, vilket är väsentligt bättre än budget samt högre än föregående år.

Det förbättrade resultatet beror främst på lägre rörelsekostnader än planerat. Särskilt kostnaderna för snöröjning har varit betydligt lägre jämfört med både budget och föregående år. Även elkostnaderna har understigit budget.

Intäkterna från årsavgifter har samtidigt varit lägre än föregående år, vilket indikerar att resultatförbättringen huvudsakligen drivs av god kostnadskontroll snarare än ökade intäkter.

Kostnader för snöröjning uppvisar naturlig variation beroende på väderförhållanden, vilket bör beaktas vid framtida budgetering. Det bör även noteras att kostnaderna kan komma att öka kommande år, då tjänsterna under innevarande år har utnyttjats mycket restriktivt trots en relativt sträng vinter.

Vidare noterades ovanligt höga styrelsearvoden under föregående år, medan dessa under innevarande år har återgått till en mer normal nivå, vilket också har bidragit till resultatförbättringen.

Föreningens finansiella ställning bedöms som stabil. Den upparbetade likviditeten skapar förutsättningar för en mer effektiv hantering av föreningens medel, exempelvis genom placering på räntebärande konto.

Styrelse och förvaltning

Vid ordinarie föreningsstämma den 3 juni 2025 avgick den sittande styrelsen, bestående av Oscar Dalla-Santa (ordförande), Felix Perez (suppleant), Martha Edman (ledamot och kassör) samt Jonas Ramsin (ledamot och sekreterare). Vid samma stämma valdes en ny styrelse med följande sammansättning:

Styrelse

| | | |
|------------|--------------------|-------------|
| Ordförande | Thomas Elwinger | Ordförande |
| Ledamot | Anna Olsson | Sekreterare |
| Ledamot | Piotr Rusinek | Kassör |
| Suppleant | Christian Karlsson | Suppleant |
| Suppleant | Joakim Luu | Suppleant |

Revisor

| | |
|----------------|-----------------|
| Extern revisor | Jerker Svensson |
|----------------|-----------------|

Styrelsens arbete under året

Styrelsen har under räkenskapsåret ansvarat för den löpande förvaltningen av samfällighetsföreningens gemensamma anläggning i enlighet med lag, stadgar och föreningsstämmans beslut. Arbetet har fokuserat på att säkerställa en kostnadseffektiv och ändamålsenlig förvaltning samt att skapa förutsättningar för en långsiktigt hållbar ekonomi.

Under räkenskapsåret 2025 har föreningen haft två olika styrelsesammansättningar.

Den nuvarande styrelsen, som tillträdde vid ordinarie föreningsstämma den 3 juni 2025, har under året sammanträtt vid 5 (5) protokollförda möten. I samband med styrelsebytet genomfördes även ett (1) överlämningsmöte mellan avgående och tillträdande styrelse.

Från den tidigare styrelsens arbete under årets första del finns två (2) protokoll tillgängliga från 2 st styrelsemöten.

Utöver ordinarie sammanträden har styrelsearbetet bedrivits löpande genom dialog och kontakt i aktuella frågor.

Styrelsen har under året särskilt arbetat med uppföljning av föreningens ekonomi, översyn av befintliga avtal samt hantering av frågor som rör föreningens drift och framtida utveckling. Styrelsen har även förberett och verkställt de uppdrag som beslutats av föreningsstämman.

Flerårsöversikt

| | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 |
|--|------|------|-------|------|
| Föreningsintäkter, tkr | 371 | 414 | 48 | 0 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 137 | 65 | - 77 | 0 |
| Soliditet ¹ , % | 37 | -4 | - 103 | 0 |

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Förändringar i Eget kapital

| | Balanserat resultat | Underhålls- och förnyelsefond | Årets resultat | Totalt |
|-------------------------------------|---------------------|-------------------------------|----------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång | - 77 482 | 0 | 65 125 | - 12 357 |
| Resultatdisposition enligt stämman: | | | | |
| Reservering fond | -15 000 | 15 000 | | 0 |
| Balanseras i ny räkning | 65 125 | | - 65 125 | 0 |
| Årets resultat | | | 137 055 | 137 055 |
| Belopp vid årets utgång | - 27 357 | 15 000 | 137 055 | 124 698 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|-------------------------------|----------------|
| Underhålls- och förnyelsefond | 15 000 |
| Balanserat resultat | - 27 357 |
| Årets resultat | 137 055 |
| Totalt | 124 698 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|----------------|
| Reservering för underhåll och förnyelse | 15 000 |
| Balanseras i ny räkning | 109 698 |
| Totalt | 124 698 |

Resultaträkning

1 januari - 31 december

| | Not | 2025 | 2024 |
|--|-----|-----------------|-----------------|
| FÖRENINGSENTÄKTER | | | |
| Uttaxerade bidrag | 2 | 371 000 | 414 390 |
| Summa föreningsintäkter | | 371 000 | 414 390 |
| FÖRENINGSKOSTNADER | | | |
| Operativ drift och underhåll | 3 | -106 230 | -138 314 |
| Administration och förvaltning | 4 | -87 899 | -59 955 |
| Personalkostnader | 5 | -38 637 | -150 606 |
| Summa föreningskostnader | | -232 766 | -348 875 |
| RÖRELSERESULTAT | | 138 234 | 65 515 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 7 | 0 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -1 186 | -390 |
| Summa finansiella poster | | -1 179 | -390 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | 137 055 | 65 125 |
| ÅRETS RESULTAT | | 137 055 | 65 125 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|-----|----------------|----------------|
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 19 017 | 0 |
| Övriga fordringar | | 408 | 0 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 9 290 | 12 257 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 28 715 | 12 257 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 309 198 | 267 282 |
| Summa kassa och bank | | 309 198 | 267 282 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 337 913 | 279 539 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 337 913 | 279 539 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|-----|----------------|----------------|
| Eget Kapital vid räkenskapsårets slut | | | |
| Balanserat resultat | | -27 357 | -77 482 |
| Underhålls- och förnyelsefond | | 15 000 | 0 |
| Årets resultat | | 137 055 | 65 125 |
| Summa eget kapital vid räkenskapsårets slut | | 124 698 | -12 357 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 31 675 | 18 035 |
| Övriga skulder | | 0 | 35 193 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 181 540 | 238 668 |
| Summa kortfristiga skulder | | 213 215 | 291 896 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 337 913 | 279 539 |

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Föreningen har frivilligt upprättat årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Not 2. Uttaxerade bidrag

| | 2025 | 2024 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Uttaxerade bidrag | | |
| Uttaxerade bidrag | 371 000 | 414 390 |
| Totalt uttaxerade bidrag | 371 000 | 414 390 |

Not 3. Operativ drift och underhåll

| | 2025 | 2024 |
|--|----------------|----------------|
| Taxebundna kostnader | | |
| Fastighetsel | 22 106 | 22 987 |
| Köpta tjänster | | |
| Snöröjning/sandning | 77 750 | 111 500 |
| Övriga driftkostnader | | |
| Fastighetsförsäkring | 6 374 | 3 827 |
| Totalt operativ drift och underhåll | 106 230 | 138 314 |

Not 4. Administration och förvaltning

| | 2025 | 2024 |
|--|---------------|---------------|
| Ekonomisk förvaltning | | |
| Arvode ekonomisk förvaltning | 36 830 | 27 141 |
| Revision | | |
| Revisionsarvode | 15 000 | 30 000 |
| Övriga kostnader | | |
| Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier | 8 706 | 0 |
| Bankkostnader | 3 490 | 2 740 |
| Övriga administrativa kostnader | 245 | 306 |
| Övriga kostnader | 23 628 | -232 |
| | 36 069 | 2 814 |
| Totalt administration och förvaltning | 87 899 | 59 955 |

Not 5. Personalkostnader

Styrelsen

Styrelsearvode
Sociala kostnader

| | 2025 | 2024 |
|---------------------------------|---------------|----------------|
| | | |
| | 29 400 | 114 600 |
| | 9 237 | 36 006 |
| | 38 637 | 150 606 |
| | | |
| Totalt personalkostnader | 38 637 | 150 606 |

Underskrifter

Stockholm, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-28

Thomas Elwinger

Anna Olsson

Piotr Rusinek

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Jerker Svensson



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

01.06.2026 16:18

SENT BY OWNER:

Isabelle Andersson • 01.06.2026 08:36

DOCUMENT ID:

BJx3uuj9gMx

ENVELOPE ID:

rynddj5lml-BJx3uuj9gMx

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Lövsångarvägens Samfällighetsförening.pdf

11 pages

SHA-512:

6e54c13faed539b4cfe6ce7618f95d718fb7f2325fecb94331ab272ebdf0f8537487ac0983940611e2c885d796b49898fefe9be9a6961e447b22246ecff8ddeb

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 |
|---|---|--------------------------------------|------------|--|
| ANNA OLSSON anna.l.s.olsson@gmail.com |  Signed Authenticated | 01.06.2026 09:21 01.06.2026 09:19 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1988/04/10) IP: 66.102.9.174 |
| Piotr Rusinek Piotr.rusinek83@gmail.com |  Signed Authenticated | 01.06.2026 09:44 01.06.2026 09:44 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1983/01/13) IP: 95.194.215.164 |
| Thomas Elwinger thomas@elwinger.net |  Signed Authenticated | 01.06.2026 13:16 01.06.2026 13:15 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1974/01/30) IP: 78.69.238.200 |
| HANS ÅKE JERKER SVENS SON jerker@ekonomiochlon.se |  Signed Authenticated | 01.06.2026 16:18 01.06.2026 15:33 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1955/08/29) IP: 78.71.194.164 |

* 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