







Årsredovisning 2025

Skopans samfällighetsförening

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Skopans samfällighetsförening med säte i Huddinge kommun org.nr. 717905-1300 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen består av 48 hus på Fyrfatsvägen 33-129 i Kästa, Huddinge.
Samtliga fastigheter är delägare (1/48) i föreningen och våra gemensamma tillgångar.

Årsberättelsen följer styrelseåret, den 27mars 2025 till och med den 27 mars 2026.

Årsredovisningen/bokslutet följer budgetåret, det vill säga kalenderåret 2025.

Föreningens stadgar registrerades senast 2001-11-06

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-01-31.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Huddinge kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Huddinge Skopan ga:2	2001-11-06	
Totalt 1 objekt		

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Magnus Olsson, FFV 61	Ordförande
Ingrid Ingers, FFV 45	Ledamot
Erika Svärdh, FFV 115	Ledamot
Mattias Ivarsson, FFV 41	Ledamot
Thomas Jensen, FFV 109	Ledamot
Ali Reza Sadati, FFV119	Ledamot
Boban Nikolic, FFV 59	Suppleant
Mattias Bornholm, FFV 67	Suppleant

Revisorer har varit: Vesna Nikolic, FFV 59 och Nurgül Bakir , FFV 57 med Issa Koche, FFV 65 som suppleant. Alla valda av föreningen.

Ingen valberedning utsågs på stämman. Peter Tyrefors, FFV 103, åtog sig i februari 2026 uppdraget att agera valberedning inför stämman 2026.

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-03-27 i Rosa huset.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har haft tio protokollförda möten under styrelseåret, det sista den 7 april 2026. Ett antal arbetsmöten har även hållits, bland annat med HSB och företag som ska lämna offerter och utföra arbete.

Städdagar vår och höst
Vårens städdag ägde rum lördagen den 4 maj. Det vanliga underhållet av soprum och sopkärl samt krattning och ogräsbekämning av fotbollsplanen så att den inte ”förfaller”. Container togs till området för hantering av trädgårdsavfall. Mindre träd togs bort och linjer för parkeringsrutor målades.

Höstens städdag ägde rum den 4 oktober. Eftersom det även var kanelbullens dag blev det också sådana som bjöds efter hamburgarna. Grön container beställdes för växtavfall. Gräs klipptes på gemensamma ytor samt annat arbete som görs under städdagar.

HSB Södertörn
HSB Södertörn har skött ekonomiadministrationen i vår samfällighet under året, och de hanterar alla delägares månadsavier. HSB har också bistått i arbetet med årsredovisning och budget.

Boende kan logga in på HSB-portalen för att se information om avier och liknande. Under året har styrelsen börjat använda portalen i större utsträckning och lägger numera all dokumentation där, till exempel protokoll och avtal.

Kontaktperson för oss är nu ekonom Anna Hellström och några ur styrelsen träffade henne den 26 februari för att samtala bland annat om finansieringen av samfällighetens kommande underhåll.

Underhåll
Vi har under året kontaktat Smart byggkonsult som gått igenom vårt område och tagit fram en underhållsplan. Underhållsplanen är gjord med tanke 30 år framåt i tiden och på det som under den tiden behöver göras. Det handlar då om gemensamma fastigheter och de delar som ingår i samfälligheten av vägar och grönytor. Det finns beskrivet i planen vilka delar som är akuta och vilka delar som är eftersatta.

Steg ett är det mest akuta och vi planerar en första etapp för 2026 och 2027. Det handlar då om detaljplanering gällande offerter och finansiering. Vi kommer att behöva en bra plan för hur vi bygger upp underhållsfonden på nytt när etapp 1 är klar. Beslut om hur detta ska gå till tas på stämman 2026.
Styrelsen har kontrakterat ett företag som kan projektleda och samordna de stora åtgärderna som behöver genomföras under 2026 och 2027. Valet föll på Skyhill Projektledning & Arkitektur. De kan leda arbetet och ta in anbud på jobben som är mest akuta och som vi tänker ska göras 2026 och 2027. I det ingår givetvis också besiktning efter utfört arbete. De har presenterat en plan för oss gällande arbeten under detta år och nästa vid ett möte.

Vatten och värme
Fjärrvärmemätare har bytts ut och det blev klart i december så nu ska alla ha en fungerande avläsare. I januari gjordes årets avläsning och en sammanställning gjordes och skickades till HSB men det blev en del fel. Detta innebar i sin tur en del förändringar i de månadsfakturor där mätningen regleras och de kom sent.

Det blev en kall vinter och många delägare hörde av sig till styrelsen med frågor om värmen. I vårt område är delar av värmesystemet gemensamt och vissa delar ansvarar delägarna för helt och hållet själva. Värmeaggregatet på vinden är något som alla boende kan göra något åt själva och det är inget gemensamt system som samfälligheten ansvarar för. Golvfläkten och termostaten är exempel på saker i fjärrvärmesystemet som den enskilde fastighetsägaren ansvarar själv för. Mer information om detta finns på samfällighetens hemsida.

En firma har sett över fjärrvärmen och växlarna i undercentralen, som vi informerade om förra året. Nu har vi en firma, Chemiclean, som kommer in årligen på ett serviceavtal. I undercentralen finns också en del som sköts av Södertörns fjärrvärme och vi har löpande kontakt med driftsansvarig där och vi får rapport årligen.

Spårväg syd
Under mars 2026 samrådde Region Stockholm om Spårväg Syd mellan Flemingsberg och Skärholmen om förslagen

inför fortsatt planering av Spårväg Syd. I planen finns tre lokaliseringskorridoren vid Kästa, Loviseberg och Skärholmen. Det är just vid bygget av lokaliseringskorridoren i Kästa det kommer att bli stora förändringar för oss boende här i samfälligheten. Samrådshandling för Spårväg Syd mellan Flemingsberg och Skärholmen.

Styrelsen har skickat i ett gemensamt yttrande från vår samfällighet där vi bland annat fokuserar på risk för sprickor och sättningar i hus samt översvämningsrisker. Det yttrandet finns att läsa på Facebook-gruppen ”Samfälligheten Skopan”.

Dessutom bjöds boende i Kästa in till ett informellt möte måndagen den 23 mars i Rosa huset för samråd kring hur man kan svara på de här planerna genom att själv skicka ett yttrande.

Laddmöjlighet för elbilar
Laddinfrastrukturen har färdigställts under styrelseåret och Vattenfalls arbeten med detta var klart i augusti 2025. Allt är anslutet och i drift och än så länge står vår ordförande som anläggningsägare för att underlätta administrationen. När en boende vill ansluta sig ansvarar den boende för laddboxen, och föreningen för mätaren och elsystemet. Det blir också den laddare som vi i samfälligheten har bestämt ska användas, den måste kunna kommunicera med det system som senare används för betalning.

Ett informationsblad kommer med all fakta om bland annat den avgift som kommer att behöva betalas och den typ av laddare som vi bestämt oss för i samfälligheten. I det
dokumentet står hur du ska du göra, vilken typ av box som behövs och hur installationen ska ske. Installationen måste ske av en certifierad person och dokumenteras så inte samfälligheten får något fel vid programmering för kommande betalningar. Nu när allt arbete är klart med elinstallationer och ny elcentral kommer styrelsen att ansöka om bidrag från Naturvårdsverket.

Information till delägarna
Styrelsen publicerar information på samfällighetens webbplats skopansam.se. Det finns även den slutna Facebookgruppen ”Samfälligheten Skopan” där information snabbt kommer ut. Styrelsen har under året informerat om sitt arbete i Facebookgruppen, och den har också använts för kommunikation mellan samfällighetens medlemmar. Sammanlagt 88 inlägg har gjorts i Facebookgruppen under styrelseåret, flera av de boendes inlägg har handlat om slarv i soprummen.

Utöver det har styrelsen även informerat om större arbeten eller städdagar via informationsblad som har delats ut i brevlådor.
Det finns en gemensam e-postadress som går till styrelsen, styrelsen@skopansam.se som boende kan använda sig av.

Övrigt
På stämman i mars 2025 valdes ingen ny valberedning. Eftersom en valberedning behövs till stämman i år har Peter Tyrefors kontaktats. Han åtar sig rollen som valberedare och lämnar förslag med nya namn till styrelsen till stämman. Det behövs två nya ledamöter och två suppleanter.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Medlemsinformation
En fastighet har bytt ägare under året.

Flerårsöversikt

	2025
Nettoomsättning, tkr	1 178
Resultat efter finansiella poster, tkr	495
Soliditet, %	0

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Underhållsfond, kr	369 860	0	24 000	393 860
S:a bundet eget kapital, kr	**369 860**	**0**	**24 000**	**393 860**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 141 320	-201 292	-24 000	916 027
Årets resultat, kr	-201 292	201 292	495 062	495 062
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**940 028**	**0**	**471 062**	**1 411 089**
S:a eget kapital, kr	**1 309 888**	**0**	**495 062**	**1 804 949**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 24 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	940 027
Årets resultat, kr	495 062
Reservation till underhållsfond, kr	-24 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**1 411 089**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**1 411 089**

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 777 570	1 720 381
Övriga rörelseintäkter	Not 3	163 697	118 034
Summa Rörelseintäkter		**1 941 267**	**1 838 415**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 338 966	-1 925 521
Övriga externa kostnader	Not 5	-27 340	-38 675
Personalkostnader	Not 6	-80 166	-85 752
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-19 121	-19 121
Summa Rörelsekostnader		**-1 465 593**	**-2 069 069**
Rörelseresultat		**475 673**	**-230 655**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19 389	29 520
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-157
Summa Finansiella poster		**19 389**	**29 362**
Resultat efter finansiella poster		**495 062**	**-201 292**
Resultat före skatt		**495 062**	**-201 292**
Årets resultat		**495 062**	**-201 292**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	133 849	152 970
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	0	0
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	593 606	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		**727 454**	**152 970**
Summa Anläggningstillgångar		**727 454**	**152 970**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	907 736	744 618
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	19 960	27 958
Summa Kortfristiga fordringar		**927 699**	**772 576**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	873 017	856 626
Summa Kassa och bank		**873 017**	**856 626**
Summa Omsättningstillgångar		**1 800 716**	**1 629 202**
Summa Tillgångar		**2 528 171**	**1 782 172**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Fond för yttre underhåll	Not 14	393 860	369 860
Summa Bundet eget kapital		**393 860**	**369 860**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		916 027	1 141 320
Årets resultat		495 062	-201 292
Summa Fritt eget kapital		**1 411 089**	**940 027**
Summa Eget kapital		**1 804 949**	**1 309 887**
Skulder			
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		139 535	163 174
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	583 686	309 111
Summa Kortfristiga skulder		**723 221**	**472 285**
Summa Skulder		**723 221**	**472 285**
Summa Eget kapital och skulder		**2 528 171**	**1 782 172**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	475 673	-230 655
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	19 121	19 121
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**19 121**	**19 121**
Erhållen ränta	19 389	29 520
Erlagd ränta	0	-157
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**514 183**	**-182 171**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	7 371	-43 363
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	250 936	-42 968
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**258 307**	**-86 331**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**772 491**	**-268 502**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-593 606	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-593 606**	**0**
Årets kassaflöde	**178 885**	**-268 502**
Likvida medel vid årets början	**1 546 789**	**1 815 291**
Likvida medel vid årets slut	**1 725 674**	**1 546 789**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper
Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Avskrivning Installationer
Avskrivning sker planenligt med 6,2 % per år beräknat på inventariernas anskaffninfsvärde

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Bruttoomsättning		
Årsavgifter övrigt	950 400	1 090 106
Hyror förbrukningsbaserad	770 494	612 698
Hyror övrigt	55 107	16 800
Egenproducerad el	1 569	776
Summa Bruttoomsättning	**1 777 570**	**1 720 381**
Summa Nettoomsättning	**1 777 570**	**1 720 381**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter		
Övriga sekundära intäkter	163 697	118 034
Summa Övriga rörelseintäkter	**163 697**	**118 034**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-135 773	-63 460
	Snö och halk-bekämpning	-128 345	-163 826
	Reparationer	-47 841	-77 704
	Planerat underhåll	0	-581 649
	El	-82 492	-61 378
	Uppvärmning	-531 544	-584 576
	Vatten	-285 579	-263 265
	Sophämtning	-120 784	-123 288
	Fastighetsförsäkring	-6 608	-6 375
	Summa Driftskostnader	**-1 338 966**	**-1 925 521**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-8 559
	Administrationskostnader	-12 631	-17 821
	Föreningsverksamhet	-13 059	-10 155
	Övriga förvaltningskostnader	-1 650	-2 140
	Summa Övriga externa kostnader	**-27 340**	**-38 675**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-53 500	-59 250
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Övriga arvoden	-4 500	-3 000
	Sociala avgifter	-19 166	-20 502
	Summa Personalkostnader	**-80 166**	**-85 752**

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Installationer	-19 121	-19 121
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-19 121**	**-19 121**

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	308 939	0
	Omklassificering 2024	0	308 939
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**308 939**	**308 939**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-155 969	0
	Årets avskrivningar	-19 121	-19 121
	Omklassificering 2024	0	-136 848
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-175 090**	**-155 969**
	Utgående redovisat värde	**133 849**	**152 970**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	0	0
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	0	0
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa	**0**	**0**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	0	0
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**0**	**0**

Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	637 200	946 139
	Omklassificering	0	-308 939
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**637 200**	**637 200**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-637 200	-774 048
	Omklassificering	0	136 848
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-637 200**	**-637 200**
	Utgående redovisat värde	**0**	**0**

Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	0
	Årets investeringar	593 606	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**593 606**	**0**

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	852 657	690 163
	Övriga fordringar	55 079	54 455
	Summa Övriga fordringar	**907 736**	**744 618**

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 960	27 958
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**19 960**	**27 958**

Not 13	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	Föreningskonto Swedbank	26 713	26 902
	Marginalen Bank	842 949	824 969
	Föreningskonto Swedbank	3 355	4 755
	Summa Kassa och bank	**873 017**	**856 626**

Not 14	Fond för yttre underhåll	2025-12-31	2024-12-31
	Fond för yttre underhåll		
	Fond för yttre underhåll	393 860	369 860
	Summa Fond för yttre underhåll	**393 860**	**369 860**

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	143 609	148 149
	Övriga upplupna kostnader	440 077	160 962
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**583 686**	**309 111**

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser att nämna.

Underskrifter

Huddinge 2026 - -

Magnus Olsson
Ordförande

Erika Svärdh
Ledamot

Mattias Ivarsson
Ledamot

Thomas Jensen
Ledamot

Ingrid Ingers
Ledamot

Ali Reza Sadati
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits 2026- -

Vesna Nikolic
Revisor, vald av föreningen

Nurgül Bakir
Revisor, vald av föreningen