

Armén samfällighetsförening
Org nr 716412-4120

Årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- tilläggsupplysningar	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2025-03-18 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Karl Önning	Ordförande	2027
Linda Wennlöf	Ledamot	2027
Anna Eriksson (fd. Salminen)	Ledamot	2026
William Stannervik	Ledamot	2026
Daniel Skipper	Suppleant	2027
Joel Jansvik	Suppleant	2026

Styrelsen har under året hållit elva protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

Föreningen höll per 2025-12-18 en extra föreningsstämma för beslut om ny stat för 2025 samt debiteringslängd för 2025-07-01-2026-06-30 till följd av gruppavtal för internet inom GA:2.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Ernst & Young AB.

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening.

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Daniel Skipper (sammanställande) och Ola Rolf.

Föreningsstämman reserverade 1,5 prisbasbelopp (88 200 kr) i arvode till styrelsen exklusive sociala avgifter att fritt fördela inom sig.

Fastighetsskötsel

Snöröjning för området har varit uthyrd till entreprenör. Klippning av gräsytor har skötts av medlemmar i föreningen.

Ekonomisk och administrativ förvaltning

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Föreningen förvaltar gemensamhetsanläggningen Armén GA:1 enligt anläggningsbeslut år 2015-01-15 och GA:2 enligt anläggningsbeslut 2005-01-18.

Gemensamhetsanläggningarna består av:

Gemensamhetsanläggning 1

Gemensamhetstomt Armén 12 med tre garagebyggnader innehållande 43 bilplatser varav 42 disponeras enskilt med en plats för varje radhusfastighet och en bilplats disponeras av föreningen som gemensamt fastighetsförråd, bilvägar, parkeringsplatser, gångvägar, lekplats, planteringar, gräsmattor och ytterbelysning. I de gemensamma garagen skall garageportarnas mekaniska delar och portarnas innersidor underhållas av respektive innehavare.

Fastighetsförråd och undercentral i källaren till Armén 21 med fjärrvärmeomformare med tillbehör för värmeanläggning och varmvatten, inklusive reglerutrustning, samt el-central för innerbelysning och ytterbelysning.

I radhuslängornas källarutrymmen horisontella, genomgående ledningar för värmeanläggning, tappvarmvatten, kallvatten, spillvatten och regnvatten samt el- och TV-kablar. Därutöver ingår invändiga stuprör.

Ovan uppräknade ledningar mellan huskropparna och från huskropparna till kommunala ledningarna i gata (fjärrvärmeledningen tillhör kommunen till värmeomformare).

Centralantenn med ledningar.

Följande byggnadsdetaljer på radhusen:

Yttertaken ovanför takstolar inklusive plåtsarg.

Ventilationsrör ovanför yttertaksnivå.

Tegelbeklädnad på ytterväggar, utskjutande delar av brandmurar, ytterväggarna plåtfasader.

Grundmurarnas ytskikt.

Sopinsamlingsbyggnad.

Kryppgrunderna inklusive ytskiktet av väggen mot källaren samt ytskiktet mot bottenplan. Ytterväggarna i sin helhet ingår.

Fläktsystem.

Deltagande tomträtter och fastigheter: Tomträtterna till Armén 13-54.

Andelstal GA:1: För kostnaderna för anläggningens utförande, drift och underhåll skall de deltagande tomträtterna, Armén 13-54, betala 1/42 vardera.

Gemensamhetsanläggning 2

Gemensamhetsanläggningen består av:

Anläggningen utgör överföring av digitala signaler, s.k. bredband från leverantörens överlämningspunkt A och fram t.o.m. första fiberuttag direkt innanför källarvägg i varje deltagande fastighet.

Deltagande fastigheter: Armén 13-16, 18, 20, 22-25, 27-37, 39-41 och 44-54.

Från och med december 2025 har GA:2 tecknat gemensamt gruppavtal för internet.

Deltagande fastigheter: Armén 13-18, 21, 23, 25, 27-30, 33, 34, 36, 37, 39-41, 44-50 samt 54.

Försäkringar

Gemensamhetsanläggningarna är försäkrade till fullvärde i Länsförsäkringar Bergslagen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

GA:1

Byggt tak över trappan ned till pannrum, samt bytt golvbrunn och gjutit igen två golvbrunnar, för att minimera risken för översvämningar via avloppsledning, vid kraftig nederbörd.

Bytt staket som omger delar av samfälligheten.

Tagit ned ett antal träd och fått resterande träd beskurna av arborist.

GA:2

Tecknat gruppabonnemang för fiber vilket medförde höjd avgift med 90 kr för december 2025, samt sedan 165:-/mån för deltagande hushåll från och med januari 2026 vilket beslutades på extra föreningsstämma 2025-12-18.

Uttaxeringen efterdebiteras deltagande fastigheter under första delen av 2026.

Flerårsöversikt

		<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Nettoomsättning	kr	2 003 579	2 638 559	1 440 072	1 114 474
Resultat efter finansiella poster	kr	386 899	-1 418 881	350 873	-98 455
Soliditet	%	69	63	73	72
Likviditet	%	391	331	524	553
Driftskostnader GA 1 och per deltagande fastigheter och år.		22 782	21 933	16 135	15 025

(El, värme, vatten, renhållning)

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Årsredovisning 2022 och 2023 upprättades med hänsyn tagen till momsredovisning medan föreningen under 2024 och 2025 ej varit momsredovisningsskyldig, detta påverkar jämförbarheten mellan räkenskapsåren.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	2 100	2 852 293	252 424	-1 418 881
Reservering till yttre fond		901 025	-901 025	
Ianspråktagande av yttre fond		-2 319 906	2 319 906	
Balansering av föregående års resultat			-1 418 881	1 418 881
Årets resultat				386 899
Belopp vid årets utgång	2 100	1 433 412	252 424	386 899

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	252 424
Årets resultat	386 899
	<hr/>
	639 323

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll, GA:1	493 920
Extra reservering till fond för yttre underhåll, GA:1	80 085
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll, GA:1	-187 106
I ny räkning balanseras	252 424
Varav GA1	252 424
Varav GA2	0
	<hr/>
	639 323

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	386 899
Dispositioner	-386 899
	<hr/>
Årets resultat efter dispositioner	0

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition 1 820 311

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	3	2 003 579	2 638 559
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 003 579	2 638 559
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 151 029	-1 040 425
Periodiskt underhåll	5	-187 106	-2 319 906
Övriga externa kostnader	6	-82 260	-530 983
Arvoden och personalkostnader	7	-115 912	-112 955
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-82 125	-82 125
Summa rörelsekostnader		-1 618 432	-4 086 394
Rörelseresultat		385 147	-1 447 835
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	8	21 533	58 411
Finansiella kostnader		-19 781	-29 457
Summa finansiella poster		1 752	28 954
Resultat efter finansiella poster		386 899	-1 418 881
Årets resultat		386 899	-1 418 881
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		386 899	-1 418 881
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		187 106	2 319 906
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-574 005	-901 025
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		<u>0</u>	<u>0</u>

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Fastighetsförbättringar	9	743 770	825 895
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		743 770	825 895
Summa anläggningstillgångar		743 770	825 895
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	2 528	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		18 193	13 722
Klientmedel i SHB		2 246 993	1 838 920
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		2 267 714	1 852 645
Summa omsättningstillgångar		2 267 714	1 852 645
Summa tillgångar		3 011 484	2 678 540

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser

2 100

2 100

Fond för yttre underhåll

1 433 412

2 852 293

Summa bundet eget kapital

1 435 512

2 854 393

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

252 424

252 424

Årets resultat

386 899

-1 418 881

Summa fritt eget kapital

639 323

-1 166 457

Summa eget kapital

2 074 835

1 687 936

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11

431 250

506 250

Leverantörsskulder

98 030

96 011

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

407 369

388 343

Summa kortfristiga skulder

936 649

990 604

Summa eget kapital och skulder

3 011 484

2 678 540

Kassaflödesanalys

2025-01-01 **2024-01-01**
-2025-12-31 **-2024-12-31**

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster 385 147 -1 447 835
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet;
Avskrivningar 82 125 82 125

Erhållna utdelningar 0 1 699
Erhållen ränta 21 533 56 712
Erlagd ränta -19 781 -29 458

469 024 -1 336 757

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar -6 996 -1 523
Ökning/minskning leverantörsskulder 2 019 -7 521
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder 19 026 -70 959

Kassaflöde från den löpande verksamheten 483 073 -1 416 760

Investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten 0 0

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld -75 000 -75 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten -75 000 -75 000

Årets kassaflöde 408 073 -1 491 760

Likvida medel vid årets början 1 838 920 3 330 679

Öresavrundning 0 1

Likvida medel vid årets slut 2 246 993 1 838 920

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.

Förbättringskostnader av tillgångarnas prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Avskrivningar

2012 Rörarbete	20 år	(t.o.m. 2031)
2018 Grönytemaskiner	5 år	(t.o.m. 2022)
2019 Värmekulvertar	50 år	(t.o.m. 2068)

Tidigare avskrivet

2005-2015 Rörarbete, Bredband, Takreovering, 1995-2004 Värmecentral, 2003-2007 Kabel-TV, 2008-2012 Gräsklippare, 2009-2013 Röjsåg, 1197-2021 Miljöbod

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Driftskostnader GA1 beräknas som kostnaden för el, uppvärmning, vatten och avlopp samt renhållning per deltagande fastighet (42 st) och år.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efterdebitering av samfällighetsavgiften för gruppavtalet avseende internet (GA:2) kommer att genomföras under första delen av 2026. Uttaxeringen baseras på den fastställda debiteringslängden för perioden 2025-07-01-2026-06-30, i enlighet med beslut på extra föreningsstämma 2025-12-18.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Uttaxering för omkostnader	1 488 816	1 541 673
Uttaxering Kabel-TV	18 144	18 417
Uttaxering internet, GA:2	2 520	0
Uttaxering avseende underhållsfond	493 920	440 370
Övriga intäkter	179	482
Rättning utgående moms år 2022-2023	0	637 617
	<hr/>	<hr/>
Brutto	2 003 579	2 638 559
Summa nettoomsättning	<u>2 003 579</u>	<u>2 638 559</u>

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Fastighetsskötsel	90 427	67 162
Reparationer, löpande underhåll	69 182	16 507
Elavgifter	49 603	45 487
Uppvärmning	622 347	592 111
Vatten och avlopp	174 716	164 572
Renhållning	110 176	119 030
Försäkringar	13 610	13 218
Kabel-TV	18 736	16 188
Internet, GA:2	2 232	0
Övriga fastighetskostnader	0	6 150
	<hr/>	<hr/>
Summa driftskostnader	<u>1 151 029</u>	<u>1 040 425</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Arbörst, nedtagning och beskränning av träd	77 893	0
Golvbrunn, byte	15 500	0
Tak till pannrum & staket	93 713	0
Renovering garage	0	2 177 782
Renovering Lekplats	0	123 933
Målning parkeringslinjer	0	11 050
Målning soprum	0	7 141
	<hr/>	<hr/>
Summa periodiskt underhåll	<u>187 106</u>	<u>2 319 906</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Övriga hyreskostnader	6 451	0
Förbrukningsinventarier	12 197	2 073
Revision	29 500	27 300
Föreningsmöten	9 943	9 136
Ekonomisk och administrativ förvaltning	20 115	19 450
Övriga förvaltningskostnader	4 054	7 130
Övriga externa kostnader, rättning ingående moms	0	465 894
Summa övriga externa kostnader	<u>82 260</u>	<u>530 983</u>

Övriga externa kostnader avser rättning av ingående moms avseende åren 2022-2023 samt moms för periodiserade upplupna kostnader i samband med bokslut 2023 som inkom till föreningen under 2024.

Övriga förvaltningskostnader inkluderar 288 kr avseende administrativa kostnader GA:2.

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Arvode styrelse	88 200	85 950
Sociala kostnader	27 712	27 005
Summa arvoden, personalkostnader	<u>115 912</u>	<u>112 955</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	21 494	52 524
Övriga ränteintäkter	39	4 188
Utdelningar (Återbäring Länsförsäkringar)	0	1 699
Summa finansiella intäkter	<u>21 533</u>	<u>58 411</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Fastighetsförbättringar

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	3 921 848	3 921 848
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 921 848	3 921 848
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 095 953	-3 013 828
Årets avskrivningar	-82 125	-82 125
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 178 078	-3 095 953
Utgående planenligt värde fastighetsförbättringar	<u>743 770</u>	<u>825 895</u>

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Skattekontot	8	3
Fordran uttaxering GA:2 2512	2 520	0
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>2 528</u>	<u>3</u>

Kostnaden för internet avseende december 2025 GA:2 uttaxeras retroaktivt i början av 2026.

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m. vid årets utgång</u>	<u>Lånebelopp</u>
Stadshypotek (rör)	4,00	2025-03-02	431 250

Lånet löper med rörlig ränta om 90-dagar.

Summa skulder till kreditinstitut	431 250
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår	-75 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår	-356 250
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	0
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om	56 250

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-18.

Datum framgår av den elektroniska underskriften.

Karl Önning

Linda Wennlöf

Anna Eriksson

William Stannervik

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Ernst & Young AB

Erik Nilsson
Auktoriserad revisor

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

WILLIAM STANNERVIK Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-02-19 09:45:43 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: WILLIAM STANNERVIK

William Stannervik

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 31.208.58.29

ANNA ERIKSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-02-19 10:48:23 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANNA KRISTINA ERIKSSON

Anna Eriksson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 31.40.213.248

LINDA WENNLÖF Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-02-23 15:12:48 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: LINDA WENNLÖF

Linda Wennlöf

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 90.130.54.160

KARL ÖNNING Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-02-19 17:07:25 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: KARL ÖNNING

Karl Önning

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 193.203.13.58

Signerat med Svenskt BankID

2026-02-24 18:01:53 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ERIK NILSSON

Erik Nilsson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.150.84