

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för

Sjömärket Samfällighetsförening

Org.nr. 717913-6895

Räkenskapsåret

2025-01-01 — 2025-12-31

Styrelsen avger följande redovisning

Innehåll	Sida
Information om verksamheten	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8
Underskrifter av förvaltningsberättelsen	11
Resultatsammanställning och budget	12
Underhållsplan	13

Sjömärket Samfällighetsförening

Org.nr 717913-6895

Styrelsen för Sjömärket Samfällighetsförening avger följande redovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Redovisningen är upprättad i svenska kronor (SEK).

Verksamheten

Ekonomisk utveckling

Sjömärket Samfällighetsförening har en stabil ekonomi med en god betalningsberedskap.

Framtidsutsikter

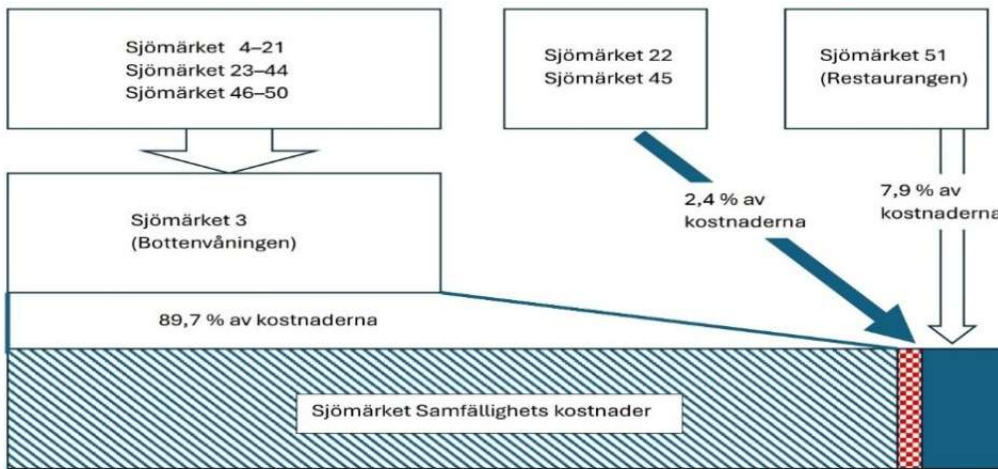
Föreningen har en väl organiserad struktur för drift och underhåll med i huvudsak avtalsbundna leverantörer. Föreningen arbetar efter en plan för tekniskt underhåll för tidsperioden fram till 2060 och med en ekonomisk plan för samma tidsperiod.

Under de senaste 5 åren har 16 av de 47 i föreningen ingående ägarlägenheter fått nya ägare. Vid utgången av verksamhetsåret 2025 var ingen av lägenheterna utlagda till försäljning på Hemnet.

Föreningens ändamål och struktur

Samfällighetsföreningen förvaltar en gemensamhetsanläggning, Sjömärket ga:3, samt en ägandelägenhetssamfällighet, Sjömärket s: 1. Deltagande fastigheter är Sjömärket 3-51 i Västerås kommun (49 st). Se andelsförteckning not 7.

Sjömärket 3 är en 3D-fastighet innehållande lokaler, gym och spa samt garage. Fastigheten ägs av Residens Mälaren Sff där 45 av de i samfälligheten ingående ägarlägenheterna är medlemmar. Sjömärket 4-50 är ägarlägenhetsfastigheter. Sjömärket 51 inhyser en restaurang.



Föreningen har till uppgift att förvalta gemensamma funktioner och lokaler samt att svara för intäkter och kostnader avseende värme, el-och VA-försörjning, avfallshantering, hissar, trapp-hus, fasader, tak, innergård och viss gatumark.

Grundfakta om föreningen

Samfälligheten registrerades 2012-01-01. Senast registrerade stadgar hos Lantmäteriet 2024-08-27

Förvaltningsform

Sjömärket Samfällighetsförening är **föreningsförvaltd**. Medlemmarna i samfällighetsföreningen väljer en styrelse som mellan de ordinarie föreningsstämmorna sköter förvaltningen av samfällighetens egendom enligt av stämman fastställd verksamhetsplan.

Sjömärket Samfällighetsförening

Org.nr 717913-6895

Styrelsen har, på föreningsstämmans uppdrag, baserat driften och underhållet av samfällighetens egendom på avtal med professionell förvaltare. Förvaltaren handhar, på styrelsens uppdrag och instruktioner, den löpande verksamheten.

Styrelsen

Samfällighetens styrelse har under året avhållit 7 sammanträden. Sedan den ordinarie föreningsstämman 2025-05-27 har styrelsen utgjorts av 5 ordinarie ledamöter.

Underhåll och finansiering

Samfällighetsföreningens tekniska underhålls- och förnyelseplan sträcker sig fram till år 2060. Planen inkluderar inte åtgärder i ägarlägenheterna. I planen ingår inte inre underhåll av Sjömärket 3 - Residens Mälarens Sff lokaler – och inte inre underhåll av Sjömärket 51 - restaurangfastigheten.

För perioden fram till 2060 beräknas det tekniska underhållet kräva runt 40 000 000 kr i dagens penningvärde (670 prisbasbelopp). I planen ingår inte finansiering av fasadrenovering och stambyten. Dessa åtgärder beräknas i dagens penningvärde kosta cirka 20 000 000 kr och bedöms inträffa efter år 2050. För finansiering av detta kommer medel uttaxeras hos medlemmarna eller lånefinansieras enligt vad föreningsstämman beslutar. Övriga åtgärder enligt den tekniska underhållsplanen bör finansieras av föreningens fonderade medel.

Medlemmarna uppmärksammas på att i samfälligheten ingående fastigheter (ägarlägenheter och lokaler) är efter andelstal ansvariga för att finansiera underhållsåtgärder som inte täcks av tillgängliga medel i samfällighetsföreningen.

Underhållsåtgärder genomförda 2025

Under redovisningsåret har följande större underhållsarbeten genomförts:

- utbyte av rötskadat trädäck i innerträdgården
- justering av trottoarplattor så nivå mellan mark och entréer hamnar i brukbar nivå för rörelsehindrade.
- målning av träklädd fasad på gatuplan

Planerat underhåll

Den tekniska underhållsplanen i sammandrag visas på sidan 13.

Lån

Samfälligheten har inga banklån

Försäkring

Samfällighetens fastighet är fullvärdesförsäkrad med Residens Mälarens Sff som medförsäkrad. I försäkringen ingår i Sjömärket Sff ingående ägarlägenheter. För dessa lägenheter behöver ägarna endast teckna försäkring som för hyreslägenhet.

Principer för fastställande av medlemsavgift

Medlemsavgiften justeras årligen från den 1 januari efter utvecklingen av konsumentprisindex (KPI) under den senaste 12 månaders perioden oktober till oktober. Föreningsstämman som avhölls 2025-05-27 beslutade att avgiften från 2026-01-01, utöver justering efter KPI, skall uppräknas så att utrymme skapas för att öka avsättning till underhållsfond från 7 till minst 10 prisbasbelopp. Avgiften höjdes till 570 kr per m² från 519 kr/m² således med 9,8 %

Styrelsearvode

Till styrelsen har i arvode utbetalats 0 kr.

Sjömärket Samfällighetsförening

Org.nr 717913-6895

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022	2021
Årsavgift per andel	519	511 kr	480 kr	417 kr	355 kr
Skuldsättning (banklån)	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Utfört underhåll & förbättringar per andel	95 kr	69 kr	39 kr	25 kr	29 kr
Fond för underhåll och förbättringar per andel	263 kr	257 kr	231 kr	231 kr	231 kr
Likvida medel per andel	303 kr	313 kr	256 kr	195 kr	154 kr
Fjärrvärme förbrukning per m ²	58 kWh	61 kWh	65 kWh	61 kWh	66 kWh
El förbrukning per m ² , hushållsel ej inkluderad	26 kWh	26 kWh	25 kWh	25 kWh	26 kWh

I samfällighetsföreningen ingår 8 622 m² byggnadsyta fördelat på 5 523 andelar. För ägarlägenheterna motsvarar varje andel i stort sett en kvadratmeterlägenhetsyta. Trapphus, apparatrum, förråd och garage upptar cirka 3 400 m².

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 895 830	2 832 270	2 255 934	1 871 994	1 988 931
Resultat efter finansiella poster	-88 830	273 977	163 728	189 450	45 554
Balansomslutning	1 763 285	1 927 346	1 646 475	1 239 662	1 528 845
Likvida medel	1 673 073	1 731 892	1 413 291	1 076 157	850 109
Soliditet (%)	74	72	71	77	77

Förändringar i eget kapital (EK)

	Bundet EK	Övrigt fritt EK	Årets resultat	Summa fritt EK
Belopp vid årets ingång	1 421 763	-305 172	273 977	-31 195
Resultatdisposition enl. beslut av årsstämma		273 977	-273 977	0
Avsättning till underhållsfond	411 600	-411 600		-411 600
Uttag ur underhållsfond	-381 000	381 000		381 000
Årets resultat	0	0	-88 830	-88 830
Belopp vid årets utgång	1 452 363	-61 795	-88 830	-150 625

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-61 795
Årets resultat	-88 830
Summa	-150 625

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

lanspråktagande av medel ur underhållsfond	500 000
Avsättning till underhållsfond 7 prisbasbelopp	-414 400
Balanseras i ny räkning	-65 025

Samfälligheten redovisar ett negativt ingående fritt eget kapital som härrör från en icke likviditetspåverkande nedskrivning av gästlägenheter i årsbokslutet för 2023.

Sjömärket Samfällighetsförening
Org.nr 717913-6895

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning		2 895 830	2 832 270
Övriga rörelseintäkter		64 882	26 940
Summa rörelsens intäkter m.m.	2	2 960 712	2 859 210
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	2 253 672	- 2 123 495
Reparationer och förnyelse	3	-526 966	- 381 308
Övriga externa kostnader		-289 770	-108 572
Personalkostnader	4	0	0
Avskrivningar och nedskrivningar		0	0
Summa rörelsens kostnader		-3 070 408	-2 613 375
Rörelseresultat		-109 696	245 836
Finansiella poster			
Ränteintäkter		20 866	28 141
Räntekostnader		0	0
		20 533	28 141
Resultat efter finansiella poster		- 88 830	273 977
Resultat före skatt		- 88 830	273 977
Årets resultat		- 88 830	273 977

Sjömärket Samfällighetsförening

Org.nr 717913-6895

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	0	0
Summa anläggningstillgångar		0	0
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		193 907	152 503
Övriga fordringar		24	24
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	42 926
Summa kortfristiga fordringar		193 931	195 453
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 673 073	931 892
Fasträntekonto		0	800 000
Summa kassa och bank		1 673 073	1 731 892
Summa omsättningstillgångar		1 867 004	1 927 346
Summa tillgångar		1 867 004	1 927 346
Eget kapital och skulder			
Bundet eget kapital			
Underhålls och förnyelsefond	6	1 452 363	1 421 763
Summa bundet eget kapital		1 452 363	1 421 763
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 61 795	- 305 172
Årets resultat		-88 830	273 977
Summa fritt eget kapital		- 150 625	- 31 195
Summa eget kapital		1 301 738	1 390 568
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		179 150	179 508
Övriga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		386 116	357 269
Summa kortfristiga skulder		565 266	536 777
Summa eget kapital och skulder		1 867 004	1 927 346

Sjömärket Samfällighetsförening
Org.nr 717913-6895

Kassaflödesanalys

	2025-01-01	2024-01-01
Not	2025-12-31	2024-12-31
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital och före fastighetsunderhåll		
Rörelseresultat	- 88 830	273 977
Reparationer och förnyelse (konto 4550)	3 526 966	381 308
Avskrivningar	0	0
Summa kassaflöde från löpande verksamhet	438 136	655 285
Minskning(+)ökning(-) av kundfordringar	-41 404	- 4 519
Minskning(+)ökning(-)av korta fordringar	146 645	42 299
Minskning(-)ökning(+)av leverantörsskulder	- 358	-41 916
Minskning(-)ökning(+)av kortfristiga skulder	-74 872	48 809
Summa förändring av rörelseresultat	30 010	44 673
A. Summa kassaflöde från verksamheten	468 146	699 958
B. Fastighetsunderhåll	-526 966	-381 308
C. Förändring långfristiga lån	0	0
Summa kassaflöde (A+B+C)	-58 820	318 650
Likvida medel vid periodens början	1 731 892	1 413 241
Summa kassaflöde enligt ovan	-58 820	318 650
Summa likvida medel vid periodens slut	1 673 072	1 731 892

Sjömärket Samfällighetsförening

Org.nr 717913-6895

Noter

1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med bokföringslagen.

Mervärdeskatt

Samfälligheten är inte skattskyldig enligt mervärdesskattelagen.

2 Intäkter

Medlemsavgifter

Medlemsavgifter tas ut efter deläggande fastighets andelstal i samfälligheten fastställt av Lantmäteriet. Det finns 5523 andelar i samfälligheten och för ägarlägenheterna gäller att andelstalet är i huvudsak detsamma som lägenhetens yta i kvadratmeter. För Sjömärket 51 – restaurangfastigheten – och för Sjömärket 3 – "bottenvåningen" är andelstalen av Lantmäteriet fastställda till 438 respektive 946.

3 Driftkostnader, reparationer och förnyelse

Kostnader för fastighetsunderhåll och förbättringsåtgärder kostnadsförs det år åtgärden genomförs.

Kostnader som överstiger ½-prisbasbelopp redovisas som regel på eget konto 4550 och behandlas särskilt i kassaflödesanalysen i bokslutet. Underhålls- och förbättringsarbeten balansförs inte utan kostnadsförs direkt.

Avtalsbundna leverantörer 2025

Viva Voce AB (Marie Björklund)	Förvaltning, Föreningens administration och leverantörskontakter
Joy Lab HB (Kajsa Berglind)	Bokföring, skattedeklarationer, kassahantering, bokslut.
Viva Voce AB	Städning trapphus, gästrum, Filterbyten, Fönstertvätt, Spindelsanering,
Kone AB	Service hissar samt larmhantering
Kiwa AB	Besiktning Hissar
Anticimex AB	Brandtillsyn lagkrav
Securitas AB	Utrymningslarm
Securitas AB	Felanmälan akutlarm
Målarenergi	Värme, el, vatten
Vafab	Avfallshantering
Länsförsäkringar	Försäkring

Genomförda underhålls- och förbättringsåtgärder

2025 Utbyte trädäck i trädgård.	2024 Uppgradering hisslarm till 4G	2020 Bastec (fjärrstyrning av fjärrvärme)
2025 Justering trottoarplattor	2023 OVK	2019 Komfortkyla
2025 Målning träfasad	2022 Nedmontering dekorglas	2019 Utbyggnad el-central för billaddare
2025 Dörrautomatik	2022 Torktumlare	2019 Trädgård
2024 Dörrautomatik	2021 Jethuvar på köksfläktsuttag	2019 Fasadbesiktning
2024 Lagning av läckande tak	2021 Underhållsplan för huset	2018 Reparation av ventilation
2024 Lagning av avlopp	2020 OVK	2018 Reparation av brandlarm
2024 Garageport ersatt	2020 Trädgård	2018 Besiktning av tak
2024 Stamspolning	2020 Fasadmålning träpanel	2018 Uppgradering bredband

Teknisk underhållsplan

Se sammanställning på föreningens tekniska underhållsplan för tiden fram till 2060 på sidan 13.

Sjömärket Samfällighetsförening

Org.nr 717913-6895

4 Medelantal anställda

Samfälligheten har ej haft några anställda under verksamhetsåret.

5 Byggnader och mark

(avser gästrum mm som förvärvades från Residens Mälaren Sff 2020)

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	400 000	400 000
Utgående anskaffningsvärde	400 000	400 000
Ingående avskrivningar	-400 000	-400 000
Utgående avskrivningar	-400 000	-400 000
Redovisat värde	0	0

6 Fond för underhåll och förnyelse samt finansiering av åtgärder

Samfällighetens tekniska underhållsplan sträcker sig fram till 2060 och visas i sammandrag på sidan 13.

Finansieringen av de planerade åtgärderna skall ske genom fonderade medel med undantag för stambyten och fasadrenovering. Dessa förutses ske efter 2050 och finansieras med extra uttaxeringar eller upplåning.

Fonderade medel täcker cirka 4 % av behovet fram till 2060

Samfällighetens styrelse lät 2021 upprätta en långsiktig underhållsplan för samfällighetens egendom för tiden fram till cirka 2060. Styrelsens uppgift är att löpande uppdatera planen och anpassa efter aktuella behov.

Enlig föreningens stadgar registrerade 2024-08-27 skall minst 7 prisbasbelopp årligen avsättas till underhålls- och förnyelsefond. Underhålls- och förnyelseåtgärder finansieras ur nämnda fond. I det fall fonderade medel är otillräckliga uttaxeras medelsbristen, efter stämmobeslut, direkt hos medlemmarna efter andelstal.

Styrelsens förslag till den ordinarie föreningsstämman 2026 är att ändra stadgarna så att minst 10 prisbasbelopp skall avsättas årligen till underhålls och förnyelsefond.

Sjömärket Samfällighetsförening

Org.nr 717913-6895

7. Andelsförteckning

Fastighet Sjömärket:	Kommentar	Andelar	Andel %	Yta m ²	Not
3	Sjömärket ga 4. (garage 600 m ²)	946	17,13	1 500	²
4		100	1,81	100	¹
5		89	1,61	89	¹
6		100	1,81	100	¹
7		89	1,61	89	¹
8		100	1,81	100	¹
9		89	1,61	89	¹
10		117	2,12	117	¹
11		122	2,21	122	¹
12		84	1,52	84	¹
13		48	0,87	48	¹
14		84	1,52	84	¹
15		84	1,52	84	¹
16		48	0,87	48	¹
17		84	1,52	84	¹
18		84	1,52	84	¹
19		48	0,87	48	¹
20		84	1,52	84	¹
21		67	1,21	67	¹
22		68	1,23	68	¹
23		67	1,21	67	¹
24		68	1,23	68	¹
25		90	1,63	90	¹
26		48	0,87	48	¹
27		117	2,12	117	¹
28		90	1,63	90	¹
29		63	1,14	63	¹
30		117	2,12	117	¹
31		90	1,63	90	¹
32		63	1,14	63	¹
33		117	2,12	117	¹
34		72	1,30	72	¹
35		103	1,86	103	¹
36		72	1,30	72	¹
37		103	1,86	103	¹
38		112	2,03	112	¹
39		48	0,87	48	¹
40		112	2,03	112	¹
41		126	2,28	133	¹
42		63	1,14	63	¹
43		112	2,03	112	¹
44		126	2,28	133	¹
45		63	1,14	63	¹
46		112	2,03	112	¹
47		99	1,79	99	¹
48		99	1,79	99	¹
49		99	1,79	99	¹
50		99	1,79	99	¹
51		438	7,93	172	²
Ga 3	Trapphus, apparatrum mm			2 797	¹
		5 523	100,00	8 622	

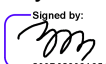
Sjömärket Samfällighetsförening

Org.nr 717913-6895

Underskrifter av förvaltningsberättelsen

Västerås den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Ywonne Hoff
Styrelseordförande

Signed by:

268D8298A9324D...
Mats Elfsberg

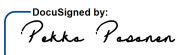
Signed by:

1718B934B4DA422...
Niklas Hammarlund

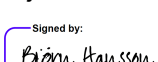
Signed by:

9C903DA49D464C3...

Pekka Pasanen

DocuSigned by:

86A4F971DB0D470...

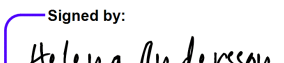
Björn Hansson

Signed by:

5F55C0387092451...

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Helena Andersson

Huvudansvarig revisor, Huvudrevisor är revisionsbolaget Västerås Revision AB, 556609-0584

Signed by:

698D0808EBFE47F...

Claes Humbla
Lekmannarevisor

Signed by:

41740AEA1C4B4C0...

Sjömärket Samfällighetsförening

Org.nr 717913-6895

Resultat 2020 – 2025 samt budget 2026

Sjömärket Sff	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Budget 2026
Årsavgift per kvm	339 kr/m ²	355 kr/m ²	415 kr/m ²	480 kr/m ²	511 kr/m ²	519 kr/m ²	570 kr/m ²
Årsavgifter	1 871 567 kr	1 961 822 kr	2 289 260 kr	2 655 524 kr	2 802 271 kr	2 862 565 kr	3 149 000 kr
Elintäkter	12 600 kr	12 600 kr	12 600 kr	13 471 kr	30 000 kr	30 000 kr	30 000 kr
Övernattningslägenheter		11 850 kr	16 050 kr	17 625 kr	26 940 kr	24 000 kr	25 000 kr
Återbäringar mm	16 710 kr	14 587 kr	43 181 kr	106 638 kr	139 054 kr	3 265 kr	0 kr
Summa intäkter	1 900 877 kr	2 000 859 kr	2 361 091 kr	2 793 258 kr	2 998 265 kr	2 919 830 kr	3 204 000 kr
							0 kr
Fastighetsskötsel	-540 647 kr	-524 999 kr	-530 611 kr	-569 388 kr	-569 938 kr	-576 436 kr	-590 000 kr
Trädgård	-66 565 kr	-43 117 kr	-62 043 kr	-49 713 kr	-65 339 kr	-50 174 kr	-51 000 kr
Serviceavtal	-66 938 kr	-96 771 kr	-98 070 kr	-138 905 kr	-153 207 kr	-192 009 kr	-196 000 kr
Rep och underhåll	-521 482 kr	-113 633 kr	-171 798 kr	-216 535 kr	-381 307 kr	-486 084 kr	-300 000 kr
Mälarenergi	-705 141 kr	-716 390 kr	-906 975 kr	-1 118 010 kr	-1 118 628 kr	-1 148 624 kr	-1 220 000 kr
Vafab	-92 591 kr	-97 280 kr	-100 901 kr	-104 796 kr	-117 997 kr	-139 608 kr	-143 000 kr
Försäkring	-82 533 kr	-85 221 kr	-88 150 kr	-90 331 kr	-98 386 kr	-146 821 kr	-106 000 kr
Revision	-12 938 kr	-12 484 kr	-16 125 kr	-24 375 kr	-21 688 kr	-21 875 kr	-23 000 kr
Förvaltning	-144 153 kr	-249 357 kr	-191 455 kr	-206 944 kr	-221 038 kr	-262 758 kr	-268 000 kr
Konsult	-65 600 kr	-17 500 kr	-1 188 kr	-73 119 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Bankkostnader		-2 647 kr	-4 608 kr	-4 889 kr	-4 900 kr	-5 136 kr	-5 000 kr
Räntenetto	5 000 kr	0 kr	0 kr	4 441 kr	28 141 kr	20 866 kr	20 000 kr
Summa kostnader	-2 293 588 kr	-1 959 399 kr	-2 171 923 kr	-2 592 563 kr	-2 724 287 kr	-3 008 659 kr	-2 882 000 kr
Resultat före dispositioner	-392 711 kr	41 460 kr	189 168 kr	200 695 kr	273 978 kr	-88 829 kr	322 000 kr
Kassa	1 466 691 kr	1 347 713 kr	1 076 157 kr	1 413 241 kr	1 731 892 kr	1 673 073 kr	1 882 649 kr
Betalningsberedskap mån	8	8	6	7	8	7	8
Soliditet	80%	77%	77%	71%	72%	74%	76%

Kostnader och intäkter 2023 är för jämförelsens skull justerade för ändrade momsregler.

Under åren 2019–2022 ingick stor del av fastighetsskötseln i Mälarenergis leveranser. För den tiden har kostnaderna i denna sammanställning för Mälarenergis tjänster och fastighetsskötsel justerats schablonmässigt.

I reparationer och underhåll 2025 har kostnaden reducerats med försäkringsersättning om 40 882 kr

Kostnaden för försäkring ökar 2025 beroende på ändrad periodisering. Posten är inte kassapåverkande.

Det budgeterade kostnaderna för 2026 är i stort sett uppräknade från 2025 med prisutvecklingen enligt KPI under 12-månadersperioden oktober 2024 till oktober 2025.

Sjömärket Samfällighetsförening

Org.nr 717913-6895

Teknisk och ekonomisk underhållsplan till 2060

Styrelsens plan utgår från den plan som upprättats av Mälarenergis specialister 2020. Planen har setts över och utgör den bästa beräkningen som styrelsen kan göra i dagsläget.

Planerna är separata för Sjömärket Sff och Residens Mälaren Sff. Det bör dock noteras att Residens Mälarens fastighet – bottenvåningen – är medlem i Sjömärket Sff och skall svara för 17,3 % av Sjömärkets kostnader och finansiering.

Planen är uppdelad i 4 tidsperioder. En femårsperiod 2026–2030 samt 3 tioårsperioder fram till 2060. Styrelsen föreslår att föreningsstämman ger styrelsen i uppdrag att behandla den första 5 årsperioden som en planeringsperiod och planera och utföra åtgärder inom den givna ekonomiska planen för perioden 2026–2030.

Sjömärket Sff

Fasadrenovering och stambyten bedöms bli aktuellt efter 2050 och ligger inte med i den löpande finansieringen. Dessa förutsetts bli finansierade med extra uttaxeringar eller upptagning av lån enligt senare stämmobeslut.

Sammanfattning av ekonomisk plan (belopp i SEK och aktuellt penningvärde)

	2026–2030	2031–2040	2041–2050	2051–2060
Summa	1 870 000	6 820 000	3 760 000	5 445 000
Fördelat per år	374 000	682 000	376 000	544 500
Summa att finansieras ur fond	17 895 000	302	Prisbasbelopp	
Varav Residens Mälarens andel (17,3%)	3 095 835	52	Prisbasbelopp	
Att finansiera med uttaxering/lån				
Fasadrenovering efter 2050	7 500 000	127	Prisbasbelopp	
Stambyte efter 2050	13 000 000	220	Prisbasbelopp	
Summa att finansieras med uttaxering eller lån	20 500 000	346	Prisbasbelopp	
Varav Residens Mälarens andel (17,3%)	3 546 500	60	Prisbasbelopp	

I den tekniska underhållsplanen ingår utbyte av utrymningslarm om ca 5–10 år till en beräknad utgift om 1 000 000 kr. Det larm vi har idag är överdimensionerat och komplicerat. Larmet är inte kopplat till SOS utan till Securitas som vid larm kommer till oss inom ca 20 minuter för att se om de brinner och därefter vid behov larma brandkåren. Styrelsen avser att utreda alternativ och begränsa ersättningsinvesteringens storlek.

Under innevarande planeringsperiod skall belysningen i huset uppgraderas. Lysrör bytas ut till led-ljus varvid energiförbrukningen för belysning kan halveras (där det inte redan sitter led-ljus). Detta projekt är ett gemensamt projekt med Residens Mälaren som förslagsvis sprids över såg 3 år. I de ekonomiska planerna har utgiften preliminärt delats lika mellan samfälligheterna men faktiska utgifter kommer belasta samfälligheterna efter utförda åtgärder.

Systemet för inpasseringskontroll (låssystem) är i behov av ersättning då programvaror och komponenter slutat tillverkats och inte längre stöds av tillverkarna. Detta inkluderar bokningssystemet för tvättstugan. Styrelsen undersöker alternativa system

Sjömärket Samfällighetsförening

Org.nr 717913-6895

Underhållsplan Sjömärket

Aff-kod	Objekt	Underhållsåtgärd	2026-2030	2031-2040	2041-2050	2051-2060
SC2	Byggnad utvändigt					
SC2.1	Yttertak, skärmtak m.m.	Byte av takpapp.		1 250 000		1 250 000
SC2.2	Fasader	Målning av träpartier.	50 000	100 000	100 000	100 000
SC2.3	Entréer och portar	Utbyte av garageport.		100 000		125 000
		Underhåll dörrar, dörrstängare	125 000		125 000	125 000
SC3	Byggnad					
SC3.1	Driftutrymmen	Målning av driftutrymmen.		75 000		75 000
SC2.2.1	Kommunikationsutrymmen	Målning entréer, trapphus, korriid.		250 000		250 000
SC3.2.2	Tvättstugor	Helrenovering väggar och golv.		70 000		70 000
SC3.2.7	Avfallsrum/miljörum	Målning miljörum. Byte våt.matta.		50 000		50 000
	Stamledningar	Stamspolning vart femte år.	100 000	200 000	200 000	200 000
SC4.5	Kylsystem	Kylmaskiner och kompressorer	25 000	250 000	50 000	250 000
SC4.6	Värmesystem	Underhåll fjärrvärmecentral.	50 000	50 000	250 000	50 000
SC4.7	Luftbehandlingssystem	OVK, rensning av kanaler etc	240 000	360 000	370 000	400 000
		Underhåll ventilationsaggregat.	50 000	100 000	100 000	100 000
		Utbyte av ventilationsaggregat.		2 500 000		
SC5	Elsystem					
SC5.1	System för eldistribution	Underhåll av elsystem	65 000	125 000	125 000	1 250 000
SC5.2	Belysningssystem	Utbyte av belys. trapphus förråd	325 000		325 000	
SC6	Tele- och datasystem					
SC6.2	Tele- och datakomm.	Underhåll datanätverk	30 000	65 000	65 000	65 000
SC7	Transportsystem					
SC7.1	Hissar	Service av 5 st hissar	100 000	100 000	2 000 000	
	Annat					
SD3.3	Ytor med träbeläggning	Byte av trätrall innergård		125 000		125 000
SD4.3	Stolpar/pollare	Utbyte belysning innergård		50 000		50 000
SD4.7	Uteplatser och möbler etc.	Möbler på innergård	30 000		30 000	30 000
SG1.2	Brandtekniska installation	Utbyte brandlarmsystem		1 000 000		
		Utbyte rökdetektorer	30 000		20 000	30 000
		Byte brand-glas 10B 2 dörrar	50 000			
SG2.1	System för tillträdesskydd	Utbyte av passagekontrollsystem	350 000			350 000
	Oförutsett		250 000	500 000	500 000	500 000

Belopp i kronor	2026-2030	2031-2040	2041-2050	2051-2060
Summa	1 870 000	6 820 000	3 760 000	5 445 000
Fördelat per år	374 000	682 000	376 000	544 500

Sjömärket Samfällighetsförening

Org.nr 717913–6895

Residens Mälaren Sff *(enbart som information)*

Underhållsplan Residens Mälaren						
Aff-kod	Objekt	Underhållsåtgärd	2026-2030	2031-2040	2041-2050	2051-2060
	Byggnad					
SC3.2.3	Fritid- och aktivitetsutrym.	Målning väggar och uh golv i RM	50 000	200 000	50 000	200 000
		Målning vägg. uh golv gym, omkl.	50 000	125 000	50 000	125 000
		Renovering av bastu,	50 000	100 000	50 000	100 000
		Ersättning av gymutrustning		100 000		100 000
		Ersättning möbler och utrustning		150 000		150 000
		Renovering av trappa i samlingslok.		25 000		25 000
SC3.2.5	Parkeringsutrymmen	Målning, golvrep. i garage, m.m.		375 000		375 000
SC3.3	Enskilda utrymmen	Måln och uh golv Mälarrum kontor	100 000	100 000	100 000	100 000
		Utbyte gem. WC-stolar och tvättställ			60 000	
	Solskydd Mälarrummet	Utbyte solgardiner	75 000		175 000	
SC5	Elsystem					
	Belysningssystem	Utbyte av belysning i bottenvåning	325 000		350 000	
SC6	Tele- och datasystem					
SC6.2	Tele- och datakommunikation	Underhåll datanätverk	30 000	65 000	65 000	65 000
SC7	Annat					
SC8.5	Inomhusbassäng	Tekniska installationer pool		250 000		250 000
		Byte tätskikt pool.		300 000		300 000
	Oförutsett		100 000	200 000	200 000	200 000
Summa			780 000	1 990 000	1 100 000	1 990 000
Fördelat per år			156 000	199 000	110 000	199 000

Sammanfattning av ekonomisk plan (belopp i SEK och aktuellt penningvärde)

	2026–2030	2031–2040	2041–2050	2051–2060
Summa	780 000	1 990 000	1 100 000	1 990 000
Fördelat per år	156 000	199 000	110 000	199 000
Summa att finansieras via fond	5 860 000	99	Prisbasbelopp	
Andel av Sjömärkets uttaxering/lån efter 2050	3 546 500	60	Prisbasbelopp	
Summa att finansiering	9 406 500	159	Prisbasbelopp	

Sjömärket Samfällighetsförening

Org.nr 717913-6895

Sammanfattning

Med de underhållsplaner som nu föreligger blir avsättningar och planerade extra uttaxeringar/lån enligt:

Avsättning till reparationer och ersättningsinvesteringar

	Per månad	Per kvm
Lägenhet 48 kvm med i RM	844 kr	211 kr
Lägenhet 126 kvm med i RM	1 446 kr	138 kr
Restaurangen	3 379 kr	236 kr

Extra uttaxering/lån efter 2050 för Stambyte och fasadrenovering

	Totalt	Per kvm
Lägenhet 48 kvm med i RM	226 153 kr	4 712 kr
Lägenhet 126 kvm med i RM	465 583 kr	3 695 kr
Restaurangen	1 625 747 kr	9 452 kr

Certificate Of Completion

Envelope Id: DA4755E1-9426-4DB5-A03A-D14C8B840DBB	Status: Completed
Subject: Complete with Docusign: Förvaltningsberättelse Residens Mälaren 2025 klar 2026-03-11 v2.pdf, Fö...	
Source Envelope:	
Document Pages: 30	Signatures: 14
Certificate Pages: 5	Initials: 0
AutoNav: Enabled	Envelope Originator:
Envelopeld Stamping: Enabled	Pekka Pasanen
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna	Pekka.Pasanen@secotools.com
	IP Address: 147.161.188.185

Record Tracking

Status: Original	Holder: Pekka Pasanen	Location: DocuSign
3/12/2026 6:37:43 AM	Pekka.Pasanen@secotools.com	

Signer Events

Björn Hansson
bjornen59@hotmail.com

Security Level: Email, Account Authentication
(None)

Signature

Signed by:

5F55C0387092451...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 194.132.232.50

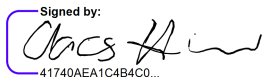
Timestamp

Sent: 3/12/2026 6:54:39 AM
Viewed: 3/12/2026 11:17:56 AM
Signed: 3/12/2026 11:35:40 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 3/12/2026 11:17:56 AM
ID: db4c88de-0d0c-4880-b422-b30c8fe48c7e

Claes Humbla
claeshumbla@gmail.com

Security Level: Email, Account Authentication
(None)

Signed by:

41740AEA1C4B4C0...

Signature Adoption: Drawn on Device
Using IP Address: 193.234.65.185
Signed using mobile

Sent: 3/12/2026 6:54:40 AM
Viewed: 3/12/2026 2:37:26 PM
Signed: 3/12/2026 2:39:04 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 3/12/2026 2:37:26 PM
ID: ed560654-c789-4e5c-9aff-3e55ce700b6f

Mats Elfsberg
mats.elfsberg@habeo.se

Security Level: Email, Account Authentication
(None)

Signed by:

1718B934B4DA422...

Signature Adoption: Drawn on Device
Using IP Address: 194.132.70.45

Sent: 3/12/2026 6:54:40 AM
Viewed: 3/12/2026 9:30:38 AM
Signed: 3/12/2026 9:37:04 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 3/3/2026 10:26:56 AM
ID: 9fa41048-445f-4941-a622-e9b2912bf794

Niklas Hammarlund
n.hammarlund@bahnhof.se

Security Level: Email, Account Authentication
(None)

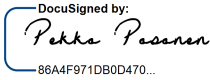
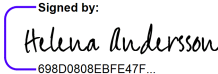
Signed by:

9C903DA49D464C3...

Signature Adoption: Uploaded Signature Image
Using IP Address: 212.247.198.59

Sent: 3/12/2026 6:54:41 AM
Viewed: 3/12/2026 11:20:21 AM
Signed: 3/12/2026 11:24:20 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 3/12/2026 11:20:21 AM
ID: e8c548a2-a8a7-4540-bc10-002e3ce799cb

Signer Events	Signature	Timestamp
Pekka Pasanen Pekka.Pasanen@secotools.com Global Purchasing Category Manager Finished Products Seco Tools AB Security Level: Email, Account Authentication (None) Electronic Record and Signature Disclosure: Not Offered via DocuSign	DocuSigned by:  86A4F971DB0D470... Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 147.161.188.185	Sent: 3/12/2026 6:54:41 AM Viewed: 3/12/2026 6:54:54 AM Signed: 3/12/2026 6:55:46 AM
Ywonne Hoff ywonnehoff@hotmail.com Security Level: Email, Account Authentication (None) Electronic Record and Signature Disclosure: Accepted: 6/5/2025 4:20:11 PM ID: 04e0ae6b-ce60-48a6-8064-25fdb9afa2fc	Signed by:  288D82986A3544D... Signature Adoption: Drawn on Device Using IP Address: 194.132.237.11 Signed using mobile	Sent: 3/12/2026 6:54:42 AM Viewed: 3/12/2026 8:07:03 AM Signed: 3/12/2026 8:36:08 AM
Helena Andersson helena.andersson@vrev.se Security Level: Email, Account Authentication (None) Electronic Record and Signature Disclosure: Accepted: 3/13/2026 4:53:19 PM ID: b00aa022-a4a2-45eb-8d94-7d8b6288059a	Signed by:  698D0808EBFE47F... Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 195.234.150.231	Sent: 3/12/2026 2:39:07 PM Viewed: 3/13/2026 4:53:19 PM Signed: 3/13/2026 5:02:58 PM
In Person Signer Events	Signature	Timestamp
Editor Delivery Events	Status	Timestamp
Agent Delivery Events	Status	Timestamp
Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp
Certified Delivery Events	Status	Timestamp
Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Witness Events	Signature	Timestamp
Notary Events	Signature	Timestamp
Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	3/12/2026 6:54:42 AM
Certified Delivered	Security Checked	3/13/2026 4:53:19 PM
Signing Complete	Security Checked	3/13/2026 5:02:58 PM
Completed	Security Checked	3/13/2026 5:02:58 PM
Payment Events	Status	Timestamps
Electronic Record and Signature Disclosure		

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i Sjömärket Samfällighetsförening
Org.nr. 717913-6895

Rapport om årsbokslutet

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsbokslutet för Sjömärket Samfällighetsförening för år 2025.
Enligt vår uppfattning har årsbokslutet i allt väsentligt upprättats i enlighet med bokföringslagen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den lekmanne revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsbokslutet upprättas och för att bokföringslagen tillämpas vid upprättandet av årsbokslutet. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta ett årsbokslut som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsbokslutet ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsbokslutet som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsbokslutet.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsbokslutet, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsbokslutet. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på detta. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsbokslutet, däribland upplysningarna, och om årsbokslutet återger de underliggande transaktionerna och händelserna i enlighet med bokföringslagen.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den lekmanne revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida sammanställningen har upprättats i enlighet med bokföringslagen.

**Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar
Uttalande**

Utöver vår revision av årsbokslutet har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Sjömärket Samfällighetsförening för år 2025.

Vi tillstyrker att årsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet.

Västerås den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Helena Andersson
Auktoriserad revisor

Claes Humbla
Lekmannarevisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.