

Årsredovisning för
Ridhästens Samfällighetsförening
716417-3408

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	2-7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9-10
Tilläggsupplysningar	11
Noter	12-15
Underskrifter	16



Ridhästens Samfällighetsförening

Styrelsens redogörelse för verksamhetsåret 2025

Föreningen

Ridhästens Samfällighetsförening består av två enheter, GA:1 och GA:2. I föreningens anläggningsbeslut finns alla detaljer om vilka delar föreningen förvaltar. Anläggningsbeslutet finns tillgängligt på föreningens hemsida.

- GA:1 Benämns resultatenheter "3" och förvaltar radhusspecifika delar. Medlemmar är radhusens fastighetsägare, fastigheterna Ridhästen 1-120.
- GA:2 Enheten är uppdelad i två resultatenheter. Resultat enhet "1" som avser grönområden, mark, vägar mm och resultat enhet "2" som avser parkeringen inklusive garage. Medlemmar är fastigheterna Ridhästen 1-121, d v s alla fastighetsägare till Ridhästen 1-120 samt Brf Hagen som fastighetsägare Ridhästen 121.

Resultat enhet "1" och "3" finansieras genom samfällighetsavgiften, medan resultat enhet "2" finansieras genom avgifter från de som hyr parkeringsplatser och plats i garage.

Styrelsens uppdrag

Styrelsens uppdrag och ansvar är att förvalta och driva frågor som berör de gemensamhetsanläggningar som finns registrerade i föreningens anläggningsbeslut. De kan sammanfattas med för radhusens del förvalta yttertak inklusive takkupor och hängrännor dock ej fönster och väggdel, vatten och uppvärmning, tv och fiberdragning, gemensam brevlådesamling samt radhusens sopstation. Och för de gemensamma områdena innefattar uppdraget förvaltning av mark, planteringar, lekplatser, gångvägar och utebelysning samt parkeringsytorna inklusive garagelängorna och parkeringshus.

Styrelsearbetet

Styrelsen har haft 11 protokollförda styrelsemöten med närvaro av både ordinarie ledamöter och suppleanter. Styrelsen informerar om föreningsfrågor via infoblad cirka en gång i månaden. Infobladet publiceras på föreningens hemsida, www.ridhasten.se samt skriftligt på anslagstavlor i området. Man kan även få nyhetsbrevet via epost genom att prenumerera via hemsidan. Föreningen har en sida på Facebook och det finns en sluten grupp på Facebook för boenden i området.

Årsstämma

Den ordinarie årsstämman avlöpte den 21 maj 2025. Stämman hölls i Rotebrokyrkan. Röstlängden fastställdes till 20 röstberättigade varav 1 fullmakt. Stämmoprotokollet finns publicerat på föreningens hemsida.

Styrelse

Styrelsen har sedan årsstämman och efterföljande konstituerande möte bestått av följande personer:

Mats Victorin	ordförande
Adrian Macoveanu	kassör
Wilhelmina Nyeland	sekreterare
Birgitta Arnesdotter	ledamot (samfällighet mark)
Henok Tesfamicael	ledamot (parkering)
Peter Harg	ledamot
Camilla Svensson	suppleant, (representant för Brf Hagen)
Andreas Sandberg	suppleant (IT)
Magnus Wikman	suppleant
Jannice Dybedahl	suppleant
Adnan Sabani	suppleant

Revisor

Joakim Mattson, Kungsbron Borevision. Helena Franzén Svanberg, internrevisor

Ekonomi

På årsstämman redovisar styrelsen föreningens underhållsplan samt debiteringslängd som innehåller förslag för samfällighet- och parkeringsavgifter för nästa år. Underhållsplanen är en ungefärlig uppskattning över framtida renoveringsbehov och investeringar. Styrelsens mål är att fortsätta fondera för att på så sätt kunna finansiera hela eller delar av framtida renoveringar från yttre fond. Årsstämman i maj 2024 godkände styrelsens förslag att höja avgifterna för år 2025 med 8,4% för föreningens tre resultatenheter (Radhus, Parkering och Mark). Avgifterna ska täcka föreningens kostnader samt ge ett positivt resultat för att avsätta till fonderna.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Harmonicentrum (HC) och styrelsen känner att HC har god förståelse för föreningens verksamhet.

Försäkring - Villaägarna

Ridhästens Samfällighetsförening har ett Trygghetsavtal med Samfälligheterna som är en del i Villaägarnas Riksförbund. I Trygghetsavtalet ingår två gruppförsäkringar - en samfällighetsförsäkring och en olycksfallsförsäkring. Även enkel juridisk rådgivning ingår.

Kontaktpersoner - valberedning

Föreningen har sedan den bildades haft en kontaktperson i varje radhuslänga samt en representant från Brf Hagen för att underlätta informationsspridningen. Ansvaret att vara kontaktperson har gått runt mellan fastighetsägarna ett år i taget.

Som kontaktperson är man:

- den som informerar nyinflyttade om samfällighetsföreningen, kontaktvägar, hur föreningen funkar, info om hemsidan m.m.
- representant i valberedningen
- den person som samordnar arbetet för längan på områdesdagen
- den i längan som har nyckel till det gemensamma redskapsförrådet med trädgårdsredskap och matavfallspåsar. Nyckeln kan lånas av alla i längan vid behov.

Sammanställande för valberedningen var kontaktpersonen i längan 129-136. Ansvar för sammanställande i valberedningen cirkulerar varje år och nästa sammanställande för valberedningen är kontaktpersonen i längan 17-24.

HÄNDELSER SPECIFIKT FÖR GA:1 (radhusen)

Radhustak, hängrännor, stuprör

Inga skador på tak har rapporterats in under 2025. På två ställen har problem med hängränna till taket åtgärdats. Det finns ännu inte tillräckligt med medel i radhusens fond för att kunna genomföra en omfattande renovering av alla 120 radhustak.

Undercentralen

Wahlings Installationservice AB (WIAB) utför regelbunden kontroll och översyn av undercentralen. Avtalet omfattar även jourutryckning vid behov och det har fortsatt fungerat mycket väl. I november skedde en vattenläcka från ett rör i radhusens undercentral.

Kommunen har sedan en tid tillbaka inlett ett arbete med att modernisera kommunens fjärrvärmesystem. Kommunen vill säkra en jämn fördelning av fjärrvärmen vid extrema situationer, såsom längre perioder av extrem kyla eller allvarligare driftstörningar och behöver därför kunna styra hur värmen fördelas och därför behöver fjärrvärmecentraler göras redo för smarta energilösningar. SEOM har därför kostnadsfritt installerat en dosa i undercentralen som möjliggör värmefördelning vid en eventuell bristsituation.

Radhusens sopstation

Föreningen tillhandahåller utrymme för en gemensam sopstation som används av 107 av 120 radhus. Kostnaden för våra sopor delas lika och betalas av de radhusen som använder sopstationen. I radhusens sopstation finns det kärl för matavfall och restavfall. Ett återkommande problem är att det slängs plastpåsar i matavfallet (bruna kärl). Det slängs även kartonger, flaskor och tidningar som skulle ha sorterats ut till kommunens återvinningsstationer. Felaktig och slarvig sortering ökar kostnaden för sophämtningen.

Styrelsen har under året haft kontakt med SEOM angående införandet av lokal förpackningsinsamling i radhusens sopstation vilket måste införas innan 1 januari 2027 p.g.a. den nya lagen om fastighetsnära förpackningsinsamling (FNI). Enligt Seom kommer detta att innebära en ny taxa för de samfälligheter som tidigare hade fakturafördelning.

Återvinning

Det finns möjlighet att slänga tidningar och glas i kommunens containrar på Timotejvägen. Övrigt återvinningsbart avfall såsom plast, metall och kartonger ska sorteras ut från hushållssoporna och kan lämnas till återvinningsstationer i närområdet. 'Containrar för trädgårdsavfall har funnits i anslutning till områdesdagarna. Föreningen har ett avtal med Human Bridge för insamling av hela och rena textilier. Under 2025 har det samlats in textilier till en total vikt om 3087 kg jämfört med 3192 kg under 2024.

HÄNDELSER SPECIFIKT FÖR GA:2 (mark och parkering)

Belysning och el

Föreningens strömförsörjning till områdets belysning och parkeringsanläggningar kommer via BRF Hagen. Under året har Ridhästens styrelse tillsammans med BRF Hagens styrelse gjort en inventering och översyn av elmätarna hos Hagen. En ny mätare har installerats i Ridhästens undercentral.

Parkering

På hemsidan finns föreningens parkeringsregler och särskilda bestämmelser vid hyra av parkeringsplats. Det finns även trafik- och ordningsregler för området som gäller för alla som trafikerar Timotejvägen. Ett återkommande problem är parkering av bilar inne i området vilket inte är tillåtet. En stillastående/parkerad bil på våra gångvägar blockerar framkomligheten till husen och är allvarlig säkerhetsrisk ifall räddningstjänst behöver komma fram. Skoltaxin har upprepade gånger inte kunnat hämta skolbarn vid Hagens fastighet p.g.a. parkerad bil som blockerat uppgång till port.

Stora garaget

Garageporten till stora garaget servas och kontrolleras regelbundet av Assa Abloy. Under 2025 har företaget behövt rycka ut akut några gånger p.g.a. fel på garageporten. Som förbättringsåtgärd har en frikopplingskylt satts upp. En större renovering behövdes göras på garageporten p.g.a. fjäderbrott till porten. Även mekenheten till porten har behövts byttas ut p.g.a. oljeläckage samt värmeelement till porten p.g.a. trasig högspänningskabel. Oaktsam hantering av garageporten medför ökade kostnader för garageplatser.

Lekplats

Besiktning av lekplatsen sker årligen enligt regelverk. Lekplatsen fått godkänd vid senaste besiktning i oktober. Basketkorgarna har trasiga nät vilket ska åtgärdas.

Grönområden

Samfällighetens grönområden består av rabatter, buskar, träd och gräsmattor utanför radhustomterna och loftgångshusen. Samfälligheten anlitar en entreprenör för skötsel av mark och parkering. Från och med 1 januari 2025 har föreningen haft avtal med företaget Fogel & Mark Ab. I skötselavtalet ingår regelbunden gräsklippning under sommarhalvåret, ogräsrensning i rabatterna och beskärning av växtlighet samt tömning av soptunnor i området. På vintern ingår det snöröjning och sandsopning enligt separat avtal.

Områdesdagar för samfälligheten

Två områdesdagar har genomförts, en på våren och en på hösten. På vårens områdesdag har staketet runt basketplanen förnyats tack vare hjälp av deltagande medlemmar. Områdesdagen bidrar till att hålla kostnader för skötseln av området nere samt ger möjlighet att gemensamt genomföra planerade ändringar eller underhåll. Styrelsen tackar alla boenden som deltog på föreningens områdesdagar.

Sommarjobbare

Föreningen har kunnat erbjuda sommarjobb till 7 ungdomar från Timotejvägen tack vare att vi har en engagerad styrelsemedlem som organiserar arbetet och handleder ungdomarna i två veckor. Arbetet innehåller trädgårdsarbete och diverse underhållskötsel.

Framtiden

Styrelsens vision i arbetet med Ridhästens Samfällighetsförening är att området ska vara attraktivt att bo i och attraktivt att flytta till. Vi hoppas att det är en vision som vi kan dela med alla medlemmar och tillsammans verka för ett attraktivt bostadsområde. Det är också styrelsens ambition att få till ett närmare samarbete med kontaktpersonerna för att få fler i området engagerade och känna sig delaktiga i gemensamma frågor.

Sollentuna 2026-02-28

Styrelsen i Ridhästens Samfällighetsförening

1

Flerårsöversikt

	2025-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Nettoomsättning	6 354 428	5 786 922	4 550 217	4 443 132
Resultat efter finansiella poster	1 748 772	1 232 068	1 015 927	387 466
Soliditet, %	92	91	91	91

Resultatdisposition

Belopp i kr

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

Balanserat resultat	1 232 068
Avsättning yttre fonden	-1 232 068
Uttag ur yttre fonden	-
årets resultat	1 748 772
Totalt	1 748 772
disponeras så att	
till yttre fonden disponeras	1 748 772
<u>balanseras i ny räkning</u>	<u>0</u>
Summa	1 748 772

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Eget Kapital	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	24 146 164	0	1 232 068
Återföring av yttre fond	0	0	
Disposition av föregående års resultat	1 232 068		-1 232 068
Årets resultat			1 748 772
Belopp vid årets utgång	25 378 232	0	1 748 772



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter		5 135 256	4 737 385
Övriga rörelseintäkter	2	1 219 172	1 605 610
Summa rörelseintäkter		6 354 428	6 342 995
Rörelsens kostnader			
Periodiskt underhåll		-119 782	-696 686
Driftkostnader	3	-4 159 470	-4 575 012
Administrationskostnader	4	-383 170	-479 347
Personalkostnader	5	-334 510	-325 662
Avskrivningar		-98 456	-98 456
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-5 095 388	-6 175 163
Resultat före finansiella poster		1 259 038	167 832
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		490 251	1 064 638
Räntekostnader		-517	-402
Resultat efter finansiella poster		1 748 772	1 032 068
Resultat före skatt		1 748 772	1 032 068
Årets resultat		1 748 772	1 032 068



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Ombyggnad	6	789 618	888 074
Garage	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		789 618	888 074
Summa anläggningstillgångar		789 618	888 074
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 129 663	1 023 190
Övriga fordringar		7 292	1 608
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	144 785	149 088
Summa kortfristiga fordringar		1 281 740	1 173 886
Kassa och bank			
Bank		27 508 493	25 756 527
Summa omsättningstillgångar		28 790 233	26 930 413
SUMMA TILLGÅNGAR		29 579 851	27 818 487



<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Föreningens fond för yttre underhåll		25 378 232	24 146 165
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		0	0
Årets resultat		1 748 772	1 232 068
Summa fritt eget kapital		1 748 772	1 232 068
Summa eget kapital		27 127 004	25 378 233
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		110 315	203 269
Övriga skulder	10	60 508	54 756
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	2 282 024	2 182 229
Summa kortfristiga skulder		2 452 847	2 440 254
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 579 851	27 818 487



Noter

Not 1 Tilläggsupplysningar

Belopp i kr om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BNFAR 2016:10 i mindre företag (K2). Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Fond för yttre underhåll är redovisad som bundet eget kapital.

Jämförelseåren mellan åren påverkas av skillnaderna avseende momshantering mellan åren. År 2022 bestämde Skatteverket att samfälligheter skulle redovisa moms. Under 2022 drog Skatteverket tillbaka detta och momshanteringen för 2022 och 2023 fick justeras under 2024.

Redovisning av tjänste- och entreprenaduppdrag

Företagets intäkter från uppdrag på löpande räkning redovisas enligt huvudregel.

Värderingsprinciper

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta anskaffningsvärde och verkligt värde.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärde och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandetid.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
Ombyggnad	3,33



Not 2 Övriga intäkter	2025	2024
Hysesintäkter garage	637 385	556 632
Hysesintäkter P-plats	455 983	437 580
Intäkt elförbrukning laddplatser	40 244	41 044
Intäkter parkeringsböter	28 177	21 199
Intäkter erhållna elstöd HSB	0	64 825
Övriga intäkter återf. moms 2022 och 2023	0	416 690
Övriga intäkter	57 383	67 640
	1 219 172	1 605 610

Not 3 Driftkostnader	2025	2024
Trädgårdsskötsel ordinarie och extra	566 887	428 080
Städdagar	0	0
Snöröjning/sandning	187 549	254 835
Gemensamhetsanläggning	0	0
Reparationer och underhåll	17 513	280 314
El	142 218	213 984
Uppvärmning	1 885 924	1 821 010
Vatten	824 181	813 119
Avfallshantering	17 465	27 993
Sophämtning	0	0
Kabel-TV	292 562	263 103
Bredband	172 150	166 642
Förbrukningsmaterial/inventarier	29 241	287 524
Lokalhyra	23 780	18 408
	4 159 470	4 575 012

Not 4 Administrationskostnader	2025	2024
Revisionsarvode	22 500	24 775
Arvode förvaltning	206 256	202 818
Övriga Förvaltningskostnader inkl försäkring	154 414	251 754
	383 170	479 347



Not 5 Personalkostnader	2025	2024
Styrelsearvode	181 500	192 800
Övriga Löner	71 061	52 376
Sociala kostnader på arvoden och löner	76 865	75 792
Bil- och reseersättning	0	0
Ers fr Sollentuna Kommun för sommararbete	0	0
Utbildning	0	744
Representation	5 084	3 950
	334 510	325 662

Not 6 Ombyggnad	2025	2024
------------------------	-------------	-------------

Ackumulerade Anskaffningsvärden

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	2 956 630	2 956 630
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 956 630	2 956 630

Ackumulerade avskrivningar

Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 068 556	-1 970 100
Årets avskrivningar	- 98 456	- 98 456
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 167 012	-2 068 556

Utgående Balans	789 618	888 074
------------------------	----------------	----------------

Not 7 Garage	2025	2024
---------------------	-------------	-------------

Ackumulerade Anskaffningsvärden

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 147 500	1 147 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 147 500	1 147 500

Ackumulerade avskrivningar

Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 147 500	-1 147 500
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 147 500	-1 147 500

Utgående Balans	0	0
------------------------	----------	----------



Not 8 Förutbet kostnader och uppl intäkter	2025	2024
Villaägarnas Riksförbund Jan-sep	51 625	49 750
Bahnhof bredband	15 110	13 800
Telenor kabel-tv	49 385	45 738
Ekonomisk förvaltning	18 563	17 188
HSB Brf Hagen	2 292	3 876
Loopia hemsida	4 158	3 833
Övriga förutbetalda kostnader	2 179	1 560
Intäkter parkeringsintäkter och laddstolpar	1 473	13 343
	144 785	149 088

Not 9 Förändring av Eget Kapital	Fond för yttre	Balanserat	Årets
	underhåll	resultat	resultat
Belopp vid årets ingång	24 146 165	0	1 232 068
Återföring av yttre fond	0	0	
Disposition av föregående års resultat	1 232 068		-1 232 068
Årets resultat			1 748 772
Belopp vid årets utgång	25 378 232	0	1 748 772

Not 10 Övriga Skulder	2025	2024
Arbetsgivardeklaration Jan	0	0
Depositionsavgifter	39 990	31 440
Under utredning - okända hyresinbetalningar	450	2 770
Redovisningskonto moms	3 030	2 692
Skulder styrelsemedlemmar, utlägg	6 016	5 798
Övriga skulder (REAL 2420)	11 022	12 056
	60 608	54 756



Not 11 Uppl kostnader och förutbet intäkter	2025	2024
Sollentuna Energi Värme	258 377	262 081
Sollentuna Energi Vatten	69 302	59 452
Snöröjning	47 847	0
Elkostnader Brf Hagen	0	107 755
Fortnox ekonomisystem	227	0
Revision	21 000	21 000
Arvoden, Löner och Sociala avgifter	271 486	261 893
Förskottsbetalda hyror	1 613 785	1 470 048
	2 282 024	2 182 229



Underskrifter

Sollentuna det datum som framgår av vår elektroniska signatur

Mats Victorin
Styrelseordförande

Adrian Macoveanu
Kassör

Birgitta Arnesdotter
Styrelseledamot

Peter Harg
Styrelseledamot

Henok Tesfamicael
Styrelseledamot

Camilla Svensson
Suppleant Brf Hagen

Wilhelmina Nyeland
Sekreterare

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

Joakim Mattson
Kungsbron Borevision AB