

Årsredovisning

för

FARSTA SLOTTSVIKS SAMFÄLLIGHETFÖRENING

717907-9574

Räkenskapsåret

2025

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-9

Styrelsen för FARSTA SLOTTSVIKS SAMFÄLLIGHETFÖRENING får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Farsta Slottsviks Samfällighetsförening, Gustavsberg, Värmdö, Stockholms län (FSS).

Föreningen har sitt säte i Gustavsberg.

Samfälligheten har för närvarande 146 delägarfastigheter och totalt 233 medlemmar fördelade över sju bostadsrättsföreningar och sex samfällighetsföreningar. Även Värmdö kommun och JM är medlemmar och äger fastigheter i området.

Samfällighetens ändamål är att förvalta gemensamhetsanläggningarna GA:11 Vägar, GA:12 Naturmark, GA:13 Dagvatten och GA:14 Medieanläggning.

I huvudsak sköts den löpande förvaltningen av samfällighetens styrelse. Därutöver har löpande skötsel av park- och naturmark till viss del delegerats till de lokala bostadsrätts- och samfällighetsföreningarna enligt fastställda skötselplaner. I övrigt hanteras snöröjning av vägar och gångbanor, gatubelysning, vägunderhåll samt skötsel av grönområden i huvudsak med hjälp av externa leverantörer.

Kommunen ansvarar för den löpande förvaltningen av den så kallade bussgatan (Odelbergs väg Godenius väg). Ansvaret gäller så länge SL trafikerar sträckan med bussar.

Den tekniska förvaltningen av samfällighetens medieanläggning ligger på Tele2.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har styrelsen haft tolv protokollförda möten. Därutöver har ett stort antal kontakter tagits via mail och telefon inom och utanför styrelsen.

Året präglades av några större ärenden förutom det löpande underhållet. I samband med byggnationen vid Farsta Udde uppstod stora störningar för kringboende genom buller, tung trafik och parkeringsproblem. Underhåll och reparation av vissa samfälliga vägar sköts upp.

I enlighet med beslut vid årsstämman 2024 har styrelsen arbetat vidare med bildande av biotopskyddsområde på delar av samfällighetens skogsmark, samt deltagit i kommunens arbete med att projektera en reglerad våtmark på ängen norr om Idrottsvägen.

Vidare har styrelsen bytt ekonomisk förvaltare, från Valorem till Fastum, från årsskiftet 2026 och anlitat en auktoriserad revisor, Sebastian Mårtensson, Azetz Revision & Rådgivning.

Under hösten kontaktades styrelsen av ett företag som ville köpa mark längs Båtvägen för att bygga bostäder. Efter kontakter med Samfälligheterna är det styrelsens uppfattning att en försäljning skulle strida mot samfällighetens anläggningsbeslut och stadgar, vilket har meddelats till spekulanten.

Föreningens stadgar har inte ändrats sedan bildandet och behöver uppdateras på grund av lagändringar. Styrelsen har arbetat med att ta fram uppdaterade stadgar som kommer att presenteras under 2026.

De viktigaste händelserna inom varje gemensamhetsanläggning redovisas nedan.

GA:11 VÄGAR

I gemensamhetsanläggningen ingår områdets huvudvägar med tillhörande anordningar, såsom gångbanor, vägbelysning med ledningar, öppna och täckta vägdiken, dagvattenbrunnar, rännstensbrunnar, trummor, slänter, mötesplatser, vändplatser och vägmärken. Även muren längs västra sidan av Farsta Slottsväg ingår, liksom parkeringsplatser norr om engelska parken inom Gustavsberg 1:62 och 1:180 och dels vid Rättarvägen inom Gustavsberg 1:180.

Under året har följande genomförts:

Hastighetsradar. På Godenius väg har FSS installerat hastighetsradar för att dämpa farten på passerande trafik.

Parkering. Under 2025 har FSS avtalat med Robur AB om parkeringsövervakning längs Farsta Slottsväg. Avtalet upphör under vintern 2026 eftersom problemet med parkeringar på sträckan är överspelat. Stenar har placerats ut längs mötesplatsen vid bryggan för att hindra parkering.

Larssons parkering. Under 2025 har användningen av parkeringsplatsen i slutet av Gottholmavägen (Larssons parkering) ökat kraftigt och ibland har den varit helt full. Samfälligheten äger marken men genom ett nyttjanderättsavtal är det Värmdö kommun som har ansvar för reglering och tillsyn. Efter uppmaning från FSS kommer kommunen att ändra regleringen under våren för att minska antalet långtidsparkeringar.

Belysning. Ljuskällor har bytts i ett flertal lyktstolpar längs samfällighetens vägar.

Överklagan. Kommunen meddelade att byggföretaget Ikano beviljats bygglov för en parkeringsplats i hörnet av Båtvägen och Rättarvägen. FSS överklagade beslutet eftersom infarten till parkeringen skulle gå över samfällighetens mark vid Rättarvägen. Ikano ändrade planen så att infarten i stället sker från Båtvägen.

Farsta Udde. På grund av den tunga trafik som orsakats av ombyggnaden av Farsta Udde har underhåll på berörda vägar skjutits upp. Huvudentreprenören har förpliktigt sig till att ersätta körskador på samfällighetens vägar, huvudsakligen Godenius väg samt Farsta Slottsväg. Besiktning kommer att ske när arbetet är slutfört och tjälen släpper.

GA:12 NATURMARK

I gemensamhetsanläggningen ingår grönområden med gång- och cykelvägar, damm vid busshållplatserna, byggnaderna Lusthuset, Oxstallet samt Ankhuset, gångbro till Lusthuset, vägbom Gottholmavägen, lekplats, parkbänkar och andra till grönområdet hörande befintliga anordningar. (Byggnaden Lusthuset är sedan några år riven då den var i mycket dåligt skick.) Till GA:12 hör även vattenområden i Farstaviken inklusive brygga, bollplan öster om Gustavsberg 1:116 samt belysningsanordningar med ledningar och tillhörande anordningar till ovanstående områden.

Under året har följande genomförts:

Biotopskyddsområde. Styrelsens dialog med kommunen om att bilda ett biotopskyddsområde på delar av samfällighetens skogsmark har gått vidare. I december 2025 (formellt januari 2026) beslutade kommunen att gå vidare med utredning. Styrelsens syfte är att minska föreningens kostnader för skötsel och samtidigt säkerställa ett långsiktigt skydd.

Våtmarksområde. Dialogen med kommunen om att etablera ett reglerat våtmarksområde på den södra delen av ängen har gått vidare. Syftet är att minska utsläppen av näringsämnen till samfällighetens ängsmark och Farstaviken samt att reglera flödet från Ekobacken och andra tillrinningsområden. Möte mellan kommunen och boende planeras till mars 2026.

Ängsmark. Efter flera år med leverantörsproblem har all ängsmark slagits under året och inväxande slån har bekämpats. Styrelsen har etablerat kontakt med en ny entreprenör för 2026 i syfte att minska kostnaden.

Skogsmark. Riskträd har tagits ned eller beskurits löpande. Området väster om Palmquists väg har röjts på granar för att öppna upp marken och gynna ekar och andra lövträd.

Markförsäljning. I november 2025 kontaktades styrelsen av Lavass mäklari som undrade om samfälligheten vill sälja den obebyggda mark vi äger i skogspartiet nordväst om korsningen mellan Båtvägen och Rättarvägen. Anledningen var att en entreprenör ville bebygga området med bostäder. Efter kontakt med Samfälligheterna var det styrelsens enhälliga uppfattning att en försäljning skulle strida mot samfällighetens syfte och verksamhet och därmed mot anläggningsbeslutet och stadgarna. Styrelsen tackade nej till förfrågan.

Engelska parken. Den östra delen av parken har röjts på sly. Insatser har gjorts för att gallra och ta ned små och medelstora bokträd och hassel som sprider sig snabbt. Riskträd tas ned vintern 2026. Ett underlag till skötselplan har utvecklats.

Gångvägar. Ljuskällor har bytts i ett flertal lyktstolpar och stenar placerats ut för att hindra biltrafik.

Diket mot Farstaviken. Efter flera års påtryckningar har kommunen installerat rening av dagvattnet som kommer från Ekobacken. Villeroy & Boch har efter uppmaning från FSS även restaurerat diken och kupolbrunn från utloppet nedanför Oxstallet till Farstaviken.

Oxstallet. Styrelsens ambition är att öka utnyttjandet av lokalen och att göra den till en samlingspunkt i området. Under året har uthyrning och aktiviteten ökat, med exempelvis midsommarfirande, Matpiloten, halloweenfirande och pepparkaksbak.

En mindre renovering inomhus skedde våren 2025.

Byggnaden har besiktats och det har konstaterats att den är i akut behov av omfattande åtgärder vad gäller grund, tak och fasad. Arbeten inleds under 2026. Under 2025 inträffade nya inbrott vilket har föranlett installation av kodlås, inbrottslarm samt utvändiga strålkastare med rörelsedetektor.

Lekparken. Besiktning har genomförts med mindre anmärkningar. Åtgärder har genomförts enligt besiktningsprotokoll, med Brf Slottsgläntans hjälp (skötselområde) och säkerhetshöjande åtgärder har genomförts, bland annat på och runt klätterställningen.

GA:13 - DAGVATTEN

Gemensamhetsanläggningen består av dagvattenledningar med brunnar på De la Gardies väg, kulvert och öppet dike mot ängen och andra tillhörande anordningar till och med inlopp till dammen nedanför Oxstallet

Under året har följande genomförts:

Dammen. Vass har klippts runt dammen. Dammen är i dåligt skick och behöver restaureras. Styrelsen har sökt entreprenörer, men hittills utan framgång.

GA:14 - MEDIEANLÄGGNING

I gemensamhetsanläggningen ingår en undercentral inom byggnaden Oxstallet samt kablar med tillhörande anordningar för överföring av digital information till och med uttag i lägenheterna.

Under året har följande genomförts:

Avtal. Samfällighetens distributions- och serviceavtal hos Tele2 har förlängts med 36 månader. Föreningarna inom FSS har informerats om möjlighet att teckna egna avtal med Tele2.

Samfällighetsförenings styrelse, revisorer, valberedning

Styrelse efter årsstämma 2025-04-23:

Ordinarie ledamöter:

Moa Christensen, ordförande
Margareta Ljung Westerberg
Klas Eriksson
Gunnar Lind
Nina Nilsson

Suppleanter:

Britta Wikman
Eva Pontan (avgick i september 2025)

Revisor: Sebastian Mårtensson, Azetz Revision & Rådgivning

Revisorssuppleant: Erik Hamnér

Valberedning: Valberedningen utgörs av Johnny Tedenfors (sammankallande) och Gunilla Dahl.

Firmatecknare: Samfällighetsföreningens firma tecknas av styrelsens ordförande och en ledamot i förening. Samfällighetens bank är Svenska Handelsbanken, Gustavsberg.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 129	1 131	935	901
Resultat efter finansiella poster	12	227	322	-175
Soliditet (%)	72	79	67	46

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	240 747	1 002 013	226 804	1 469 564
Disposition av föregående års resultat:		226 804	-226 804	0
Avsättning förnyelsefond	55 000	-55 000		0
Årets resultat			11 580	11 580
Belopp vid årets utgång	295 747	1 173 817	11 580	1 481 144

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 173 817
förnyelsefond	295 747
årets vinst	11 580
	1 481 144
disponeras så att avsätts till förnyelsefond	55 000
uttag förnyelsefond	0
i ny räkning överföres	1 426 144
	1 481 144

Fördelning av avsättning till förnyelsefonden

GA	2025	2024	2023	2022
GA 11	25 000	25 000	25 000	25 000
GA 12	20 000	20 000	20 000	20 000
GA 13	5 000	5 000	5 000	5 000
GA 14	5 000	5 000	5 000	5 000

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 128 816	1 130 756
Övriga rörelseintäkter	2	48 801	184 373
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 177 617	1 315 129
Rörelsekostnader			
Fastighetsskötsel	3	-731 956	-693 070
Övriga driftkostnader	4	-200 447	-174 730
Övriga externa kostnader		-128 912	-130 191
Personalkostnader	5	-106 482	-110 762
Summa rörelsekostnader		-1 167 797	-1 108 753
Rörelseresultat		9 820	206 376
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 478	23 603
Räntekostnader och liknande resultatposter		-718	-3 175
Summa finansiella poster		1 760	20 428
Resultat efter finansiella poster		11 580	226 804
Resultat före skatt		11 580	226 804
Årets resultat		11 580	226 804

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		18 861	60 306
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	24 195	41 238
Summa kortfristiga fordringar		43 056	101 544
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 599 646	1 457 037
Summa kassa och bank		1 599 646	1 457 037
Summa omsättningstillgångar		1 642 702	1 558 581
SUMMA TILLGÅNGAR		1 642 702	1 558 581
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Fond för yttre underhåll	7	295 747	240 747
Summa bundet eget kapital		295 747	240 747
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	8	1 173 817	1 002 013
Årets resultat	9	11 580	226 804
Summa fritt eget kapital		1 185 397	1 228 817
Summa eget kapital		1 481 144	1 469 564
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		156 870	82 474
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	4 688	6 543
Summa kortfristiga skulder		161 558	89 017
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 642 702	1 558 581

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Markanläggningar är avskrivna per 2022-12-31.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2025	2024
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Intäkter GA11 vägar	516 020	517 900
Intäkter GA12 naturmark	553 800	553 800
Intäkter GA13 dagvatten	29 986	29 986
Intäkter GA14 mediceanläggning	28 000	28 070
Nyttjanderättsavtal GA 12	1 009	1 000
	1 128 815	1 130 756
Övriga rörelseintäkter		
Arrende intäkt Oxstallet	38 490	22 100
Övriga intäkter	10 311	1 048
Erhållna statliga bidrag	0	100 000
Försäkringsersättningar	0	61 225
	48 801	184 373

Not 3 Specifikation av skötsel

	2025	2024
Trädbeskärning	30 045	180 343
Vinterväghållning	119 038	122 031
Klippning och skötsel grönytor	421 489	83 563
Underhåll och övrig skötsel	161 384	307 133
	731 956	693 070

Not 4 Drift kostnader

	2025	2024
Vatten och avlopp Oxstallet	10 139	7 545
El för belysning	45 221	55 272
Reparation och underhåll Oxstallet	94 596	175 859
Övrigt underhåll och städ	100	1 241
Övrig reparation och underhåll	29 328	38 035
Korrigerings moms 2022 & 2023	0	-103 222
Reparation Bryggan	21 063	0
	200 447	174 730

Not 5 Kostnader för arvode

	2025	2024
Arvode till styrelse	92 000	65 665
Arvode till övriga/revisor	0	20 000
Sociala kostnader	14 482	17 297
Övrigt arvode	0	7 800
	106 482	110 762

Not 6 Förutbetalda kostnader

	2025-12-31	2024-12-31
Ekonomiska förvaltningen Valorem	0	15 315
PostNord	0	2 850
If	24 195	23 073
	24 195	41 238

Not 7 Fördelning av förnyelsefond

	2025-12-31	2024-12-31
Förnyelsefond GA 11 vägar	115 201	90 201
Förnyelsefond GA 12 naturmark	114 742	94 742
Förnyelsefond GA 13 dagvatten	29 054	24 054
Förnyelsefond GA 14 medieanläggning	36 750	31 750
	295 747	240 747

Not 8 Fördelning av balanserat resultat

	2025-12-31	2024-12-31
Balanserat kapital GA 11 vägar	593 667	428 349
Balanserat kapital GA 12 naturmark	532 337	556 065
Balanserat kapital GA 13 dagvatten	28 268	12 006
Balanserat kapital GA 14 medieanläggning	19 545	5 593
	1 173 817	1 002 013

Not 9 Fördelning av årets resultat

	2025-12-31	2024-12-31
Resultat GA 11 vägar	39 596	190 317
Resultat GA 12 naturmark	-60 052	-3 726
Resultat GA 13 dagvatten	17 297	21 261
Resultat GA 14 medieanläggning	14 739	18 952
	11 580	226 804

Not 10 Upplupna kostnader

	2025-12-31	2024-12-31
El för belysning	0	6 543
Konsultarvode	4 688	0
	4 688	6 543

Årsredovisningen beslutades den 29 april 2026

Gustavsberg, den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Moa Christensen
Ordförande

Klas Eriksson
Styrelseledamot

Gunnar Lind
Styrelseledamot

Margareta Ljung Westerberg
Styrelseledamot

Nina Nilsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Azets Revision & Rådgivning AB

Sebastian Mårtensson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

GUNNAR LIND

Undertecknare 1

Serienummer: 03294a1752c401[...]0de6ff2a01926

IP: 193.14.xxx.xxx

2026-04-30 11:38:26 UTC



MOA CHRISTENSEN

Ordförande

Serienummer: 887821bf81ab1b[...]45f5d56831121

IP: 188.151.xxx.xxx

2026-04-30 11:38:43 UTC



KLAS ERIKSSON

Undertecknare 1

Serienummer: 4043d440d1172b[...]237cdf00251e9

IP: 188.151.xxx.xxx

2026-04-30 11:45:54 UTC



Nina Catharina Elisabeth Nilsson

Undertecknare 1

Serienummer: 4f2946624e910a[...]b2140f6101843

IP: 188.151.xxx.xxx

2026-04-30 12:19:00 UTC



Sigun Margareta Ljung Westerberg

Undertecknare 1

Serienummer: 4f2c5123256def[...]74284ddf08c62

IP: 90.129.xxx.xxx

2026-04-30 13:25:32 UTC



SEBASTIAN MÅRTENSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: 72d0b3659f6cd4[...]a2cee590473a4

IP: 212.247.xxx.xxx

2026-05-04 15:01:45 UTC



Penneo dokumentnyckel: 7KG72-JZJH4-1 1BA8-U06H4-AIZGX-SD513

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.