

# Verksamhetsberättelse för 2025

## Inledning

Styrelsen för Kyrkmossens samfällighetsförening avger härmed verksamhetsberättelse för verksamhetsåret 2025.

Verksamhetsåret har präglats av fortsatt fokus på drift, underhåll och utveckling av föreningens gemensamma anläggningar. Flera åtgärder har genomförts i syfte att förbättra funktion, tillgänglighet och trivsel i området, samtidigt som arbete har bedrivits för att möta framtida behov och förändrade krav.

Styrelsen har även hanterat ett antal mer komplexa frågor, bland annat kopplade till momsregelverk, värmesystem och kommande investeringar i infrastruktur. Arbetet har bedrivits med målsättning att säkerställa en långsiktigt hållbar förvaltning av föreningens tillgångar.

## 1. Allmänt

Månadsavgiftens utveckling sedan 2008 är (2100, 3000, 4779, 3972, 3215, 2950, 2500, 2500, 2882, 3300, 3600 och, sedan 2019, 3700). Varmvatten debiteras separat.

## 2. Styrelse och organisation

### 2.1. Styrelse

- Björn Wikman 6H ordförande
- Lars-Magnus Berg 9H vice ordförande
- Carin Thysell 17H kassör och sekreterare
- Peter Nordin 1D
- Carl Edman 4A
- Mia Sinijärv 6E

### 2.2. Suppleanter

- Peter Hammar 1B
- Inge Magnusson 19F
- Ida Hellqvist 19H

## 2.3. Valberedning

- Jonathan Sjögren 5A
- Madelene Flemander 17A

Styrelsen har, utöver ett konstituerande möte, haft 21 protokollförda sammanträden under året. Styrelsen har löpande informerat via hemsidan samt vid behov genom skriftliga utskick.

## 3. Verksamhet under året

### 3.1. Ekonomi och förvaltning

#### 3.1.1. Momsregistrering och hantering av momsfrågor

Frågan om föreningens momsplikt har under året varit föremål för förändringar och löpande hantering. Efter ett rättsfall inom EU gjorde Skatteverket under 2023 bedömningen att samfällighetsföreningar skulle vara momspliktiga. Detta innebar att 25 % moms lades på utdebiterade avgifter, samtidigt som motsvarande moms kunde dras av på föreningens inköp.

I juni 2024 fastställde Högsta förvaltningsdomstolen att samfällighetsföreningar inte ska vara momsregistrerade. I avvaktan på formell avregistrering redovisade föreningen moms även under 2024.

Under 2025 har föreningen genomfört avregistrering för moms hos Skatteverket. Samtidigt har frågan om momsplikt på varmvatten analyserats, där bedömningen i samråd med revisor varit att varmvattensavgiften utgör momspliktig verksamhet.

Mot denna bakgrund har föreningen under året återregistrerats för moms hos Skatteverket.

Under året har även rättelser avseende momsredovisning för åren 2023 och 2024 lämnats in via föreningens ekonomipartner. Efter Skatteverkets godkännande har föreningen erhållit återbetalning av tidigare redovisad moms, vilket påverkat resultatet positivt under 2025. Denna effekt motsvarar i huvudsak den tidigare negativa resultateffekt som uppstod under åren 2023 och 2024.

#### 3.1.2. HSB

Under verksamhetsåret har föreningen haft ett löpande samarbete med HSB avseende ekonomisk förvaltning.

Samarbetet ställer krav på styrelsens ekonomiska kompetens för att säkerställa en ändamålsenlig uppföljning och styrning av föreningens ekonomi.

### 3.1.3. Ekonomisk planering

Föreningen arbetar löpande med att ta fram och utveckla en underhålls- och förnyelseplan som underlag för långsiktig ekonomisk planering och fondavsättningar.

Syftet är att säkerställa att tillräckliga medel finns för framtida underhåll och reinvesteringar i föreningens anläggningar.

Arbetet fortgår och utgör en viktig del i att skapa en stabil och hållbar ekonomi över tid.

## 3.2. Drift och tekniska system

### 3.2.1. Efterkontroll av injustering av värmesystem

Under året har föreningen genomfört en efterkontroll av tidigare utförd injustering av värmesystemet. Åtgärden har omfattat kontroll av flöden samt plombering av ventiler i huvuddelen av fastigheterna.

Syftet har varit att säkerställa korrekt funktion i värmesystemet och en jämn samt effektiv värmefördelning inom området.

Vid årets slut återstod ett antal fastigheter där efterkontroll ännu inte genomförts. Dessa åtgärder har planerats att slutföras under 2026.

De genomförda åtgärderna bidrar till förbättrad driftssäkerhet i föreningens anläggning.

### 3.2.2. Värmesystem

Under sista delen av året har föreningen följt upp och analyserat funktion och värmefördelning i områdets värmesystem, med anledning av inkomna synpunkter från boende.

Genomförda kontroller visar att värmeleveransen till fastigheterna i huvudsak fungerar enligt avsedd nivå. Samtidigt har vissa variationer i upplevd inomhustemperatur konstaterats.

Åtgärder har vidtagits i form av justering av värmekurvan samt fortsatt uppföljning av systemets funktion. Ytterligare kontroller har identifierats för att säkerställa en jämn och korrekt värmefördelning i samtliga fastigheter.

Arbetet har bidragit till förbättrad funktion i värmesystemet och skapat förutsättningar för en mer stabil och rättvis värmefördelning inom området. Samtidigt kvarstår ett ansvar för respektive fastighetsägare att säkerställa att det egna värmesystemet fungerar korrekt.

### 3.2.3. Snöskottning

Under året har föreningen arbetat med att säkerställa entreprenör för snöskottning inför kommande vintersäsong.

Ett initialt avtal kunde inte fullföljas av entreprenören, vilket medförde behov av att genomföra en ny upphandling. Föreningen har därefter tecknat avtal med ny entreprenör för snöröjning under vintersäsongen 2025–2026.

Åtgärden bidrar till fortsatt god tillgänglighet inom området under vinterperioden.

### 3.2.4. Traktorn

Under verksamhetsåret har föreningen genomfört en översyn av traktorns skick. Genomgången visade på flera brister och ett behov av åtgärder.

Mot denna bakgrund har styrelsen beslutat att avveckla innehavet genom att ställa av traktorn och erbjuda den till försäljning. Syftet är att undvika framtida underhålls- och reparationskostnader samt att anpassa föreningens tillgångar efter aktuella behov.

Vid årets slut var försäljningsprocessen pågående.

### 3.2.5. Byte av parkeringsbolag

Under året har föreningen genomfört en översyn av parkeringsövervakningen med anledning av förändringar hos tidigare leverantör. Syftet har varit att säkerställa en långsiktigt fungerande och ändamålsenlig parkeringslösning för området.

Efter utvärdering av alternativ har föreningen tecknat avtal med en ny leverantör av parkeringsövervakning. Avtalet omfattar bland annat införande av en digital parkeringslösning, möjlighet till fysiska tillstånd samt fortsatt användning av etablerade parkeringsformer.

Det nya avtalet träder i kraft under 2026 och förväntas bidra till en mer effektiv hantering av parkeringar samt förbättrad tillgänglighet för boende och besökare.

## 3.3. Underhåll och investeringar

### 3.3.1. Asfaltering av garageramper och basketplan

Under året har föreningen genomfört asfaltering av garageramper vid samtliga garagelängor samt av basketplanen. Åtgärderna har genomförts i syfte att förbättra tillgänglighet och framkomlighet samt höja standarden i området.

Åtgärderna har lett till förbättrade tillfarter till garagen och en upprustad gemensam yta, vilket bidrar till ökad funktionalitet och trivsel i området.

### 3.3.2. Basketplan och aktivitetsyta

Under verksamhetsåret har föreningen genomfört en upprustning av basketplanen med tillhörande aktivitetsyta.

Åtgärden har omfattat förbättring av planens funktion genom installation av utrustning för flera aktiviteter, i syfte att skapa en mer mångsidig och attraktiv yta för lek och idrott.

Arbetet har slutförts och godkänts, och bidrar till ökad användbarhet och trivsel i området, särskilt för barn och ungdomar.

### 3.3.3. Isolering

Under året har föreningen genomfört isolering av grundväggar i långa 1. Åtgärden initierades efter att bristande isolering uppmärksammats i samband med andra arbeten i grunden.

Syftet med åtgärden har varit att förbättra byggnadens energiprestanda och minska risken för fukt- och temperaturrelaterade problem.

Arbetet har slutförts under året och bedöms bidra till en mer hållbar och långsiktigt förbättrad funktion i byggnaden.

### 3.3.4. Beredskap vid torka – bevattning av träd och växter

Under verksamhetsåret har föreningen vidtagit åtgärder för att säkerställa bevattning av gemensamma planteringar vid perioder av låg nederbörd.

Syftet har varit att skydda träd och växter samt bevara områdets gröna miljö och långsiktiga värden.

Som en del av beredskapen har utrustning för bevattning införskaffats, vilket förbättrar föreningens möjligheter att hantera torra perioder på ett effektivt sätt.

### 3.3.5. Träd och buskar

Under året har föreningen fortsatt arbetet med plantering av träd och buskar på gårdarna, vilket nu har slutförts.

Åtgärder har även vidtagits för att underlätta skötsel av grönytor, bland annat genom att anpassa markytor kring planteringar.

Insatserna bidrar till en mer lättskött utemiljö samt ökad trivsel och ett förbättrat helhetsintryck av området.

### 3.3.6. Områdesvård

Under året har föreningen genomfört löpande skötsel och underhåll av gemensamma ytor och anläggningar. Detta inkluderar återkommande städdagar, skötsel av grönytor samt hantering av trädgårdsavfall.

Syftet har varit att upprätthålla en god standard, trivsel och funktion i området.

Vidare har vissa åtgärder genomförts i form av reparationer och utbyte av utrustning, bland annat på lekplatser och i gemensamma utrymmen. Underhåll av föreningens maskiner, såsom gräsklippare, har också utförts. Nödvändiga kontroller av tekniska installationer har genomförts.

Föreningen har även säkerställt fortsatt drift av tjänster såsom gräsklippning och planteringsarbeten genom avtal med entreprenör.

De gemensamma städdagarna har genomförts med gott deltagande och bidragit till både skötsel av området och ökad gemenskap bland de boende. I samband med detta har även gemensamma aktiviteter anordnats, vilket har varit uppskattat och bidragit till stärkt samhörighet i området.

## 3.4. Infrastruktur och framtida system

### 3.4.1. Elbilsladdning

Under verksamhetsåret har föreningen arbetat vidare med frågan om installation av laddinfrastruktur för elbilar. Lantmäteriets beslut om ändring av anläggningsbeslutet har vunnit laga kraft, vilket skapar förutsättningar för att gå vidare i frågan.

En arbetsgrupp har tillsatts med uppdrag att utreda tekniska lösningar, omfattning och förutsättningar för införande av elbilsladdning inom området. Under året har underlag tagits fram som grund för kommande upphandling.

Frågan har förankrats inför beslut på föreningsstämma, där medlemmarna ges möjlighet att ta ställning till fortsatt inriktning.

Föreningen planerar att genomföra upphandling under 2026. Förutsatt att erforderliga beslut fattas och att upphandlingen utfaller enligt förväntan, är avsikten att kunna påbörja genomförandet i nära anslutning till detta, med hänsyn till entreprenörens planering och övriga förutsättningar.

Projektet utgör en del av föreningens långsiktiga utveckling och anpassning till framtida behov.

### 3.4.2. Avfallshantering och återvinning

Under året har föreningen följt utvecklingen av nya krav på avfallshantering till följd av förändrad lagstiftning. De nya reglerna, som träder i kraft 2027, innebär ökade krav på fastighetsnära sortering av avfall.

Föreningen har varit i kontakt med kommunen och kunnat konstatera att nuvarande lösning med moloker kan behållas för delar av avfallshanteringens. Samtidigt bedöms att kompletterande lösningar för återvinning kommer att krävas.

Arbetet med att utreda behov, omfattning och krav för en egen återvinningslösning har påbörjats under året.

Projektet utgör en väsentlig framtida investering och planeras att vidareutvecklas under 2026, med målsättning att uppfylla kommande lagkrav.

## 3.5. Kommunikation

### 3.5.1. Medlemskommunikation

Föreningens huvudsakliga kommunikationskanaler är hemsidan samt e-post. Information om pågående arbeten, driftstörningar och övriga frågor publiceras löpande på hemsidan.

För att säkerställa att viktig information når ut uppmanas samtliga medlemmar att prenumerera på uppdateringar via föreningens hemsida.

Styrelsen strävar efter att i första hand använda digital kommunikation för att effektivisera informationshantering och administration. Det är därför viktigt att medlemmarna tar del av den information som tillhandahålls.

## 4. Framtida utveckling och prioriterade åtgärder

Föreningen arbetar löpande med att utveckla och förbättra anläggningen utifrån både nuvarande och framtida behov.

Under kommande år ligger fokus bland annat på införande av laddinfrastruktur för elbilar samt anpassning av avfallshanteringen till kommande lagkrav.

Utöver detta fortsätter föreningen att arbeta med underhåll och utveckling av gemensamma anläggningar för att säkerställa en långsiktigt hållbar, funktionell och trivsam boendemiljö.

Styrelsen arbetar vidare med målsättning att säkerställa en långsiktigt hållbar och väl fungerande samfällighet.

## 5. Underskrift

Floda den 24 mars 2026

Styrelsen