

Årsredovisning 2024 och Budget för året 2025 för samfälligheten

Bakgrund

Bindarens Södra samfällighetsförening bildades 1983 med uppgift att förvalta gemensamma garagebyggnader, parkeringsplatser, vägar och grönområden samt kvartersanläggningar inom södra delen av Bindarens bostadsområde i Lomma.

Föreningen upptog nya stadgar 1992 och dessa har fastställts av Lantmäteriet.

Anläggningskostnader för de förvaltade objekten har från början lagts på priset för de enskilda fastigheterna och därför finns inte några anläggningsvärden upptagna i samfällighetens räkenskaper.

Villaägare (44 st.) har 1 andel var, och Stena har 28 andelar, totalt 72 andelar.

Laddmöjligheter

På extrastämma den 19 oktober 2022 togs beslut om att investera i laddmöjligheter.

För detta inrättades två nya fonder: Ladd-investering och Ladd-drift.

Ladd-investering har använts för intäkter och kostnader kopplat till investeringen.

Ladd-drift började användas under 2023. Där hanteras utgifter för laddningen samt intäkter från operatören som denne samlat in från användare.

Styrelsen justerar kontinuerligt användarnas pris per kWh för att uppnå kostnadstäckning.

Leverantören Eways skötte inte inbetalningar enligt avtal, blev i augusti 2024 beviljad rekonstruktion, och begärdes före jul i konkurs. I januari 2025 köptes konkursboet av ny ägare som driver verksamheten vidare och säger sig erbjuda samma avtalsvillkor.

Under våren 2025 kommer avtalen ses över av styrelsen.

Saknade inbetalningar skapade ett underskott i Ladd-drift, men sedan augusti 2024 täcker inbetalningarna de månadsvisa kostnaderna med en liten marginal.

Förutsättningar för denna budget

Underhållet av föreningens byggnader och övriga anläggning sker enligt faställd plan, som finns på sista sidan av detta dokument.

Snöröjning budgeteras med en genomsnittskostnad. Medelvärde efter 12 år är knappt 20.000 kr.

Från vintern 2020/2021 finns en minimikostnad per månad i avtalet om snöröjning, och detta plus inflationen borde betyda att medelvärdet kommer öka något de närmaste åren.

Kalenderåret 2024 kostade snöröjning drygt 20.000,- och det är tillsammans med styrelsemöten anledning till att summan av alla kostnader blev något lägre än budget. Övriga löpande kostnader budgeteras pga inflation något högre jämfört med förra året.

Kostnaderna som belastar Underhållsfonden domineras av byte av garageportar och målning av garagen. En tioårsplan som ska säkra att avsättningarna täcker förväntade kostnader godkändes av årsmötet 2022.

De senaste åren har avsättningarna till största delen gått till byte av portar. De sista portarna kommer bytas under 2025. De kommande åren behöver fonden fyllas på så att det finns tillräckligt med medel för målning av garagen under 2030.

Årsmötet 2022 beslutade att skapa en fond för omläggning av tak. Årlig avsättning till denna höjdes av årsmötet 2024 till 86.000 kr/år, det blir 1194 kr/andel.

Arbetet förväntas bli aktuellt åren efter 2030.

Andelsavgiften föreslås för 2025 att oförändrat uppgå till 4400 kr.

Inflationen som påverkar både löpande kostnader och framtida underhållskostnader har sjunkit medan ränteintäkter ökat. Det finns därför inget behov av att höja avgiften detta år.

Om det i framtiden beslutas om ytterligare åtgärder som inte finns med i nuvarande Underhålls- och förnyelseplan - t.ex. omläggning av rabatter eller stenläggning - så bör avgiften höjas för att bekosta dessa planerade kostnader.

Intäkter

Avgifter	2023	2024	Budget 2025
Andelsavgifter (x 72)	295200	316800	316800
Summa intäkter	295200	316800	316800

Kostnader

	2023	2024	Budget 2025
Elavgifter	14429	18000	20500
Samfälligheten svarar för elavgifter i Skäppetorgets och Kappelandstorgets garagebyggnader			
Snöröjning/Underhåll	18679	20351	22000
Snöröjning budgeteras med en genomsnittskostnad.			
IT (programvaror och hemsida)	1655	4470	4500
Försäkring	2602	3167	3500
Samfälligheten har garagebyggnaderna försäkrade. Brand- och inbrottsskador täcks, lösöre får resp. ägare ha försäkrat genom sin Villa/Hemförsäkring			
Styrelsemöten	9848	12830	14000
Vid varje möte utgår en kostnadsersättning med 200 kronor till den som bjuder på kaffe med tilltugg. Arvodesmiddag med information om verksamheten tillhandahålls alla förtroendevalda varje år.			
Övr. Kostnader, Bankkostnader, lokalhyra, kontorsm.	5675	7013	7200
Summa kostnader	52888	65831	71700
Ränteintäkter	3644	9496	4000
Resultat före avsättning till fonder	245 956	260 465	249 100

Avsättning till fonder

Underhållsfond	166000	174 000	163 000
Takfond	80 000	86 000	86 000

Resultat	-44	465	100
-----------------	------------	------------	------------

Årsavgifter		
	2018-2019	2400
	2020-2021	2800
	2022-2023	4100
	2024	4400
Förslag år 2025 (oförändrat)		4400
Summa årsavgifter (44+28 andelar):		316800

Fondernas utveckling under året

Underhålls- och förnyelsefond	2021	2022	2023	2024
Ingående balans	57590	199235	163122	305839
Tillfört	144000	156500	166000	174000
Uttag	-2355	-192613	-23283	-112103
Utgående balans	199235	163122	305839	367736

Takfond	2022	2023	2024
Ingående balans	0	80000	160000
Tillfört	80000	80000	86000
Uttag	0	0	0
Utgående balans	80000	160000	246000

Ladd-investering	2023	2024
Ingående balans	0	-21465
Tillfört	647425	5300
Uttag	-668890	0
Utgående balans	-21465	-16165

Ladd-drift	2023	2024
Ingående balans	0	-6348
Tillfört	0	17150
Uttag	-6348	-58454
Utgående balans	-6348	-47652

Underhålls- och förnyelseplan	Faställd 2019-03-13
Översyn av anläggningarna görs årligen för att fastställa reparationsbehovet på både lång och kort sikt. Årlig skötsel av buskar, träd, mossor på tak, ogräs, hängrännor, mm.	
Målning av garage görs vart 10:e år (nästa gång blir 2030) Träpanel, vindskivor, etc. förnyas vid behov. Hängrännor är alla utbytta fram till 2016. Livslängd ca. 40–60 år. Yttertaken kommer behöva läggas om efter ca. 50–70 år. (2030-2050) Garageportar byts successivt. Originalportar alla utbytta efter ca. 45 år.	
Målning av p-rutemarkeringar görs vart 15 år (nästa gång blir 2037) Tjälskador åtgärdas vid behov. Snöskottning åtgärdas vid behov.	
Fondering minst 10000 kr / år enligt stadgar.	