

## Årsredovisning 2025 och Budget för året 2026 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 extrastämman 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 gick före jul i konkurs. I januari 2025 köptes konkursboet av ny ägare som drev verksamheten med samma avtalsvillkor. Styrelsen har haft kontakt med flera andra leverantörer, men ingen har erbjudit bättre villkor. I januari 2026 tecknades nytt avtal med KGK, som innebär liknande villkor men med ett modernt gränssnitt för administration av laddboxarna. Saknade inbetalningar gav ett underskott i Ladd-drift, som framåt kommer att betas av.

### Förutsättningar för denna budget

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

Snöröjning budgeteras med en genomsnittskostnad. Medelvärdet efter 13 år är knappt 20.000 kr.

Inflationen gör att medelvärdet antas öka något de närmaste åren. Kalenderåret 2025 kostade snöröjning drygt 20.000 kr och var en av få kostnader som blev lägre än budget.

Ränteintäkterna blev betydligt lägre än budget, och tillsammans med ökade kostnader fick vi ett resultat före avsättningar till fonder som blev drygt 7000 kr lägre än vår budget.

Löpande kostnader budgeteras därför 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. Inflationen sedan dess har varit 12%.

De senaste åren har avsättningarna till största delen gått till byte av portar, och de sista bytades under 2025. Kommande år behöver fonden fyllas på så att det finns tillräckligt med medel för målning av garagen under 2030. Avsättningarna behöver ökas motsvarande inflationen.

Årsmötet 2022 beslutade att skapa en fond för omläggning av tak. Årlig avsättning till denna föreslås nu öka till 89.000 kr/år (1236 kr per andel) för att följa inflationen.

Arbetet förväntas bli aktuellt åren efter 2030.

Andelsavgiften föreslås för 2026 att höjas med 300 kr för att täcka ökade kostnader och fondavsättningar. Ränteintäkterna beräknas också bli lägre än de senaste åren. Ökningen är i nivå med inflationen. Ny andelsavgift blir då 4700 kr.

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 oplanerade kostnader.

**Intäkter**

<b>Avgifter</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>Budget 2026</b>
Andelsavgifter (x 72)	316800	316800	338400
<b>Summa intäkter</b>	<b>316800</b>	<b>316800</b>	<b>338400</b>

**Kostnader**

	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>Budget 2026</b>
<b>Elavgifter</b>	18000	23800	25000
Samfälligheten svarar för elavgifter i Skäppetorget och Kappelandstorgets garagebyggnader			
<b>Snöröjning/Underhåll</b>	20351	20200	22000
Snöröjning budgeteras med en genomsnittskostnad.			
<b>IT (programvaror och hemsida)</b>	4470	5370	5500
<b>Försäkring</b>	3167	2942	3100
Samfälligheten har garagebyggnaderna försäkrade. Brand- och inbrottsskador täcks, lösöre får resp. ägare ha försäkrat genom sin Villa/Hemförsäkring			
<b>Styrelsemöten</b>	12830	15677	17000
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.			
<b>Övr. Kostnader, Bankkostnader, lokalhyra, kontorsm.</b>	7013	7652	7800
<b>Summa kostnader</b>	<b>65831</b>	<b>75641</b>	<b>80400</b>
<b>Ränteintäkter</b>	9496	1122	1200
<b>Resultat före avsättning till fonder</b>	<b>260 465</b>	<b>242 281</b>	<b>259 200</b>

**Avsättning till fonder**

Underhållsfond	174000	156 000	170 000
Takfond	86 000	86 000	89 000

<b>Resultat</b>	<b>465</b>	<b>281</b>	<b>200</b>
-----------------	------------	------------	------------

<b>Årsavgifter</b>	
2018-2019	2400
2020-2021	2800
2022-2023	4100
2024-2025	4400
<b>Förslag år 2026 (höjning med 300)</b>	<b>4700</b>
<b>Summa årsavgifter (44+28 andelar):</b>	<b>338400</b>

### Fondernas utveckling under året

<b>Underhålls- och förnyelsefond</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>
Ingående balans	199235	163122	305839	193736
Tillfört	156500	166000	174000	156000
Uttag	-192613	-23283	-286103	-208891
Utgående balans	<b>163122</b>	<b>305839</b>	<b>193736</b>	<b>140845</b>

<b>Takfond</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>
Ingående balans	0	80000	160000	246000
Tillfört	80000	80000	86000	86000
Uttag	0	0	0	0
Utgående balans	<b>80000</b>	<b>160000</b>	<b>246000</b>	<b>332000</b>

<b>Ladd-investering</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>
Ingående balans	0	-21465	-16165
Tillfört	647425	5300	7500
Uttag	-668890	0	0
Utgående balans	<b>-21465</b>	<b>-16165</b>	<b>-8665</b>

<b>Ladd-drift</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>
Ingående balans	0	-6348	-47652
Tillfört	0	17150	80408
Uttag	-6348	-58454	-83467
Utgående balans	<b>-6348</b>	<b>-47652</b>	<b>-50711</b>

### **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.