

Lugnets samfällighetsförening

Styrelsens berättelse

Inledning

Lugnets samfällighetsförening som bildades 2007 av Willa Nordic har efter sin nybildning 2017 snart avslutat ett åttonde förvaltningsår där styrelsen representeras av medlemmarna. Föreningen ägs gemensamt av de 12 fastighetsägarna till Östermalm 1:13 – 1:24 där fastigheterna Östermalm 1:17 - 1:20 ägs av Vallonbygden AB medan övriga fastigheter ägs av privatpersoner. Alla fastigheter är bebyggda. Inom föreningen förvaltas gemensamhetsanläggningar omfattande bullervall, gräsytor, asfalterade vägar, dricksvatten, dag- och avloppsvattenledningar samt vägbelysning. Styrelsen har under året hållit tre protokollförda möten för att styra och följa upp föreningens tekniska- och ekonomiska förvaltning.

Teknisk förvaltning

Föreningens tekniska förvaltning har under perioden styrts gemensamt av styrelsen.

Vattenavläsning

Efter avläsning av medlemmarnas vattenmätare (jan 2025) konstaterades en relativt stor differens mellan medlemmarnas och föreningens mätare. Föreningens mätare, som är relativt nybytta, visar ett mindre uttag än alla medlemmars tillsammans. Styrelsen har tidigare år noterat en viss differens men i år uppgår skillnaden till ett värde av ca 10.000 kr.

Medlemmarnas vattenmätare har olika ålder, beroende på fastighetens byggår (mellan 2 och 14 år). Små vattenmätare för villor bör bytas minst var tionde år. Vallonbygden har under våren 2025 bekostat byte av sina vattenmätare i syfte att kunna fjärravläsa. Styrelsen föreslår att medlemmarnas vattenmätare som inte nyligen har installerats eller bytts, byts ut nu under 2025. Medlemmarnas vattenmätare ägs av föreningen och bytet ska därför bekostas av föreningen (uppskattad kostnad ca 2.000 kr/mätare).

Långtidsplan

På 2020-års stämma beslutades om en långtidsplan för skötsel och underhåll av föreningens gemensamhetsanläggningar.

Styrelsen noterar att de senaste årens åtgärder enligt plan (filmning av avlopp och skrapning och grusning av grusväg) blivit dyrare än budget. Generellt ökar priserna i Sverige ca 3-4% per år och det finns därför anledning att revidera långtidsplanen, förslagsvis vart femte år. Nuvarande fondering sker på bankkonto utan ränta och med inflation blir det svårt att nå t.ex. en beräknad kostnad för ny asfaltering om ca 490.000 kr, se förslag ny långtidsplan.

Med anledning av ovanstående föreslår styrelsen att stämman beslutar om en reviderad långtidsplan och att den årliga fonderingen höjs till 15.000 kr per år fr.o.m. 2026.

Snöröjning

Snöröjning, sandning och sopning av föreningens vägar sköts via entreprenad av B&R Lars Bergling AB. För 2024 har behovet inledningsvis varit större än normalt varför motsvarande budgetpost för 2024 utökades.

Röjardagar

Bullervallen och övriga gemensamma områden underhålls av medlemmarna på röjardagar. Majoriteten av växterna mår bra och kompletteras årligen med nya plantor där behov finns. Plantering sker med fördel under hösten då jorden har en högre fukthalt. På röjardagar inspekteras asfaltsytorna för att fånga eventuella skador och laga med lämplig åtgärd i tid. Hittills har endast skador observerats på den del av vägen närmast kommunens grind, där asfalten är av en tunnare sämre kvalitet. Vissa lyktstolpar har noterats lura och kommer vid tillfälle att riktas av entreprenör.

Ekonomisk förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning har under perioden skötts av kassör Arne Karlsson med assistans av Linn Fagerudd. Arbetet omfattar bl.a. att betala fakturor, upprätta bokföring och uttaxera enligt debiteringslängd.

Momsredovisning

Under delar av 2023 och 2024 var föreningen momsregistrerad p.g.a. Skatteverkets syn på moms och samfällighetsföreningar. I feb 2024 beslutade högsta förvaltningsdomstolen i en dom att Skatteverkets syn på momsregistrering från 2022 var felaktig. Föreningen är nu återigen avregistrerad för moms.

Uttaxering från medlemmarna

Under den gångna perioden har uttaxering skett kontinuerligt enligt befintlig debiteringslängd. I januari 2025 gjordes som vanligt en avläsning av samtliga vattenmätare för att stämma av aktuell förbrukning mot budgeterad. Skillnader debiterades/krediterades medlemmarna vid nästkommande uttaxering i mars, vilket i år innebar att ca 10.000 kr betalades tillbaka till medlemmarna.

Kostnader

Föreningens två största kostnader under 2024 var vattenförbrukning och El för belysning.

Årets resultat

Resultatet för 2024 blev 23.165,88 kr, vilket är drygt 13.000 kr bättre än budget. Eftersom vi under 2023 hade ett minusresultat och under 2025 föreslår att t.ex. byta vattenmätare så ser styrelsen ingen anledning att föreslå någon återbäring till medlemmarna. Föreningen behöver en buffert för oförutsedda kostnader.

Balansering av resultat

Styrelsen föreslår att resultatet om 23.165,88 kr balanseras enligt följande:

- 13.165,88 kr balanseras till Fond förnyelse
- 10.000 kr balanseras till eget kapital.

Resultatrapport 2024 (Alla belopp redovisas inkl moms)

INTÄKTER	Budget 2024	Utfall 2024	Kommentar
Uttaxering från medlemmarna	157 902,00 kr	145 832,00 kr	Efter återbäring vatten
Avgifter Röjardagar	8 000,00 kr	8 000,00 kr	
Summa	165 902,00 kr	153 832,00 kr	
KOSTNADER			
<u>Teknisk förvaltning GA:2</u>			
Skötsel, gräsklippning m.m.	-7 500,00 kr	-6 188,00 kr	
Elkostnad belysning	-6 000,00 kr	-6 519,12 kr	
Snöröjning och sandning	-13 750,00 kr	-11 396,00 kr	Inte lika illa som beräknat
Sopning	-1 875,00 kr	-2 952,00 kr	Extra sopning
Reparation & Underhåll	-3 750,00 kr	-349,00 kr	Lägre behov, endast asfalt
Övrigt	0,00 kr	0,00 kr	
<i>Summa Teknisk förvaltning GA:2</i>	<i>-32 875,00 kr</i>	<i>-27 404,12 kr</i>	
<u>Vatten och avlopp, förbrukning</u>			
Vatten och avlopp, förbrukning	-117 427,00 kr	-96 246,00 kr	Nya vattenmätare
<i>Summa V&A, förbrukning</i>	<i>-117 427,00 kr</i>	<i>-96 246,00 kr</i>	
<u>Ekonomisk förvaltning</u>			
Försäkring	-1 000,00 kr	-965,00 kr	
Bokföring	-2 500,00 kr	-4 698,00 kr	Programvarulicens
Styrelsearvoden	-0,00 kr	0,00 kr	Styrelsen avstod arvode
Bankkostnader	-1 600,00 kr	-1 353,00 kr	
Expedition, porto, övrigt	-500,00 kr	0,00 kr	
Revisor	-0,00 kr	0,00 kr	Revisor avstod arvode
Avsättning fond	-10 000,00 kr	-10 000,00 kr	Enligt stadgar
<i>Summa Ekonomisk förvaltning</i>	<i>-15 600,00 kr</i>	<i>-17 016,00 kr</i>	
Summa kostnader	-165 902,00 kr	-140 666,12 kr	
RESULTAT	0,00 kr	13 165,88 kr	
Utgående balans			
FONDER, EGET KAPITAL 2025			
efter balansering av resultat			
Fond förnyelse	77 936,06 kr	(13 165,88 kr)	
Eget kapital	29 993,96 kr	(10 000,00 kr)	
Ändamålsbestämda medel	0,00 kr		