

Bokslutskommentarer 2025 & allmän information

Sammanfattning av verksamhetsåret 2025

Under verksamhetsåret 2025 slutfördes arbetet med att installera elbilsaddning inom föreningens område. Totalt har 155 laddpunkter tagits i drift. Investeringen har delvis finansierats genom statligt bidrag.

Styrelsen har samtidigt prioriterat amortering av befintliga banklån. Detta har bidragit till en kraftigt minskad skuldsättning och en stärkt ekonomisk ställning.

Året avslutades med ett överskott om 602.492 kr, vilket är klart högre än något tidigare års resultat i föreningens 50-åriga historia.

Fler detaljer finns nedan samt i årsredovisningen där resultat- och balansräkningar återfinns.

Möten

- **Årsmöte del 1** hölls den 1 april på Kvarndala Hembygdsgård med 47 deltagare (fördelat på 28 fastigheter och 2 personer från MH28), + 12 fullmakter
- **Årsmöte del 2** hölls den 17 juni i MH28:s servicelokal med 38 deltagare (fördelat på 25 fastigheter och 3 representanter för MH28) + 12 fullmakter
- **Styrelsen** har haft åtta protokollförda sammanträden efter årsmötet 1 april.

Kommunikation

Vi har under året samlat in mejladresser från de flesta av våra medlemmar. Det har gjort kontakten mellan styrelsen och medlemmarna både enklare och smidigare – och dessutom minskat behovet av utskrifter.

- Fakturor kan nu skickas via mejl.
- Information delas löpande via mejl och på föreningens Facebook-sida.
- Nyinflyttade medlemmar får ett välkomstmejl.

Digital kommunikation sparar både pengar och miljö, samtidigt som informationen når dig snabbare. Just nu får fem medlemmar pappersutskick.

Ekonomi

Vi hänvisar i första hand till årsredovisningens resultat- och balansräkningar, men vill här lämna nedanstående kommentarer.

Totalresultatet i föreningen

Överskottet i föreningen uppgår till 602.492 kr under 2025. Den betydande resultatförbättringen jämfört med föregående år respektive budget beror framför allt på följande väsentliga poster (avvikelser över 50 tkr listade, belopp i tkr):

	<u>Jämfört</u> <u>med</u> <u>utfall</u> <u>2024</u>	<u>Jämfört</u> <u>med</u> <u>budget</u> <u>2025</u>
Uttaxerade avgifter	+ 497	+ 11
Redovisningstjänster	+ 45	+ 62
Underhåll/ reparation belysning	+ 89	+ 5
Kostnader grönområde	- 2	+ 61
Avskrivning elbilsaddare	- 62	+ 78
Driftsnetto elbilsaddning	- 77	+ 17
Snöröjning	+ 60	+ 76
Finansnetto	+ 11	+ 136
Totalt ovanstående poster	+ 560	+ 446
Total differens enligt resultaträkningen	+ 598	+ 484

- De uttaxerade avgifterna höjdes kraftigt efter beslut vid den ordinarie årsstämman i april.
- Redovisningen har under 2025 skötts internt och någon särskild ersättning för detta arbete har inte utbetalts.
- Under 2024 genomfördes en ombyggnad av områdets belysning, vilket förklarar differensen mot 2024.
- I budgeten för 2025 avsattes 70.000 kr för grönområden utan specificerade åtgärder. Eftersom utfallet endast blev 9.360 kr uppstod en positiv budgetavvikelse.
- Ingen avskrivning gjordes på investeringen för elbilsaddning under 2024, då anläggningen i stort sett inte var i drift. Däremot bokfördes utgifter på 1.312 tkr direkt mot GA:5:s reparationsfond. Detta medförde att avskrivningen för 2025 blev lägre än budgeterat.
- Driften av elbilsaddningen har gett ett underskott, se vidare nedan. Underskottet var dock inte fullt så stort som budgeterat.
- Betydande besparingar har gjorts vad gäller snöröjningen då betydligt färre halk- och röjningstillfällen har genomförts. Se vidare nedan.
- Jämfört med 2024 har finansnettot belastats med räntan på lån för elbilsaddningen uppgående till 2 300 tkr under nästan 10 månader av året, d.v.s. fram tills att bidraget från Naturvårdsverket erhöles. Samtidigt har betydande besparingar gjorts genom att likvida medel

som tidigare varit placerade utan ränta har använts för att amortera ner banklån i förtid och dessutom har överskottet placerats på räntebärande konton. Se vidare nedan samt not 2 och 5 i årsredovisningen. Därtill har räntenivån generellt gått ner.

Resultatet per gemensamhetsanläggning

- GA:4: 426.918 kr
- GA:5: 179.758 kr
- GA:21: -4.128 kr

Principer för kostnadsfördelning

- Inkomster och utgifter beräknas separat för varje verksamhetsgren.
- Gemensamma inkomster och utgifter fördelas efter vad som är skäligt.
- Fördelningen kan aldrig bli millimeterrättvis, men den ska vara rimlig och begriplig för alla medlemmar.

I siffrorna ovan har kostnader och intäkter som är direkt hänförliga till en viss GA bokförts på respektive GA. Kostnader som avser två eller flera GA har fördelats mellan dem efter skälig grund. Tidigare har kostnader som är gemensamma för hela föreningen (som t.ex. administration) belastats GA:4 i sin helhet. Denna princip har ändrats i årets bokslut.

Bakgrund

I ”Lag om förvaltning av samfälligheter (1973:1150)”, §41 anges att ”gemensamma inkomster och utgifter fördelas på verksamhetsgrenarna efter vad som är skäligt”.

Vidare fastslås i föreningens stadgar att ”Lagens bestämmelser om förvaltningen skall gälla i den mån inte annat framgår av dessa stadgar”. Något annat framgår inte av stadgarna.

Christian Hellbjer, revisor i både TNS och MH28, har utrett regelverket och konstaterat att samfällighetslagen kräver en korrekt fördelning av kostnader som berör flera gemensamhetsanläggningar. Det är ingen tvekan om att det inte är skäligt att GA:5 och GA:21 inte skall bära någon del av de gemensamma kostnaderna. Det är t.ex. inte skäligt att de inte skall belastas för någon del av vad bokföring, fakturering och annan administration kostar.

Om beslutet på det extra årsmötet i juni 2025

På den extra årsstämman den 17 juni 2025 i föreningen togs beslut om att fördelning av gemensamma kostnader inte skall ske. Ett beslut som bryter mot både lagen och föreningens stadgar kan emellertid inte vara giltigt.

Styrelsen är skyldig att följa lag och stadgar och har därför kommit fram till att nämnda kostnader bör bäras av de olika gemensamhetsanläggningarna efter vad som är skäligt.

Kostnadsfördelning

Baserat på ovanstående har styrelsen gjort en bedömning av vad som är en rimlig fördelning av gemensamma kostnader. Utifrån nedlagt arbete på respektive gemensamhetsanläggning bestämdes följande fördelningsnyckel:

- **GA4:** 35 %
- **GA5:** 55 %
- **GA21:** 10 %

Denna fördelning ger en tydligare bild av var kostnaderna uppstår och skapar en mer rättvis struktur för samfällighetens ekonomi. Noterbart är att GA:5 belastas med störst andel av de gemensamma kostnaderna. En anledning till detta är all administration och hantering kring elbilsladdarna, men även att andra områden inom GA:5 är krävande, som t.ex. vattenavräkningen.

Ekonomi och administration

Föreningen har tagit tillbaka redovisningen från redovisningskonsult Jenny Winkler. Den budgeterade kostnaden på 60.000 kr för externa tjänster har därför inte använts. Genom att ta hem redovisningen får föreningen också bättre kontroll över ekonomin.

Vårt redovisningssystem uppdaterades under våren och från 1 januari finns bokföringen internt i TNS och kan nås via molnet av behöriga. Detta gör att även revisorer och andra styrelseledamöter än kassören har möjlighet att se allt.

En koppling till banken lades upp så att alla transaktioner på vårt bankkonto hämtas hem till vårt redovisningsprogram, vilket underlättar bokföringen. Inbetalningar matchas med automatik mot fakturor i de fall bara de 6 siffrorna i OCR-numret anges som referens och leverantörsfakturor registreras och konteras efter ankomsten och förs med automatik över till banken för senare godkännande och betalning.

81 av 86 medlemmar får numera sina fakturor via e-post.

Likviditetshantering

Under året har styrelsen haft stort fokus på amortering av banklånen. Det statliga bidraget, tidigare likvida medel som stått utan ränta samt delar av årets överskott har använts för detta.

Låneskulden har minskat från 4.523.134 kr vid årets början till 1.554.472 kr vid årets slut. Förutom att det stora "elbilslånet" på 1,6 milj. kr har lösts så har även "fiberlånet" förtidsinlösts och på det mindre "elbilslånet" har 400 tkr betalats av utöver amorteringsplanen.

Av de återstående likvida medlen var 809.881 kr placerade på räntebärande konton per 31/12. För mer information, se not 2 och 5 i årsredovisningen.

Elbilsaddning

Installationen av elbilsaddare inom föreningens område slutfördes i januari 2025. Samtliga 155 laddpunkter var då i drift och kopplade till fem olika elskåp.

Investeringen under 2024-2025 uppgick till 3.204.532 kr, varav 1.582.460 kr finansierades med bidrag från Naturvårdsverket. Föreningens nettokostnad blev således 1.622.072 kr.

Under 2024 belastades GA:5:s reparationsfond med 1.311.796 kr, vilket innebär att den faktiska nettoinvesteringen att göra avskrivning på blev 310.275 kr. Avskrivningen sker på fem år med 20 % per år.

Driften under 2025

Under året har 40.561 kWh laddats i vår anläggning och användarna har betalt 110.411 kr för detta. Föreningen har löpande erhållit totalt 90.408 kr från ChargeNode efter avdrag för deras ersättning samt moms. Samtidigt har Eon fakturerat föreningen 183.507 kr för elförbrukning och fasta avgifter. Detta gav ett driftunderskott på 93.099 kr

Till detta tillkommer räntekostnader, kostnaden för nedgradering av säkringsstorlek samt årets avskrivning. Totalt har elbilsladdningen belastat föreningens resultat 2025 med ungefär 300.000 kr.

Sett över hela tiden från projektets start uppgår föreningens utgifter till cirka 1.901.000 kr. Beloppet inkluderar investeringen men inte avskrivningar. Finansieringen har varit möjlig tack vare god likviditet och en kraftigt höjd GA:5-avgift under 2025.

För att få perspektiv på utgifterna på 1.901.000 kan beloppet sättas i relation till föreningens totala banklån, som vid årsskiftet uppgick till 1.554.472 kr. Detta innebär att om investeringen inte genomförts och med allt annat oförändrat hade föreningen nu varit helt skuldfri.

Effektbegränsning och säkringsnedgradering

Vår anläggning var från början dimensionerad för att det skulle kunna laddas i väldigt många garage samtidigt medan endast 36 laddare (23%) har använts någon gång under året. Av dessa har 27 stycken använts mer än 5 gånger och 26 användare har laddat för mer än 1.000 kr. Vår förhoppning är att nyttjandegraden kommer att öka i takt med att fler skaffar elbil.

Överdimensioneringen medförde alldeles för höga kostnader helt i onödan För att reducera underskottet infördes i juni en begränsning av den sammanlagda laddeffekten till maximalt 11 kW per elskåp. I oktober genomfördes dessutom en nedgradering av säkringsstorleken i samtliga elskåp till en kostnad av cirka 53.000 kr. Åtgärderna har inte haft någon nämnvärd negativ påverkan på själva laddningen, men har minskat föreningens kostnader med cirka 7.000–8.000 kronor per månad.

Justerat pålägg för laddning

I juni sänktes även föreningens pålägg med 1 kr/kWh för att stimulera användningen. Laddningen ökade, men eftersom intäkten per kWh samtidigt minskade har föreningen tappat 2.000–3.000 kr i månaden på förändringen.

Från januari 2026 höjdes därför pålägget med 50 öre, men det är fortfarande 50 öre lägre än under första halvåret 2025. Förhoppningen är att detta ska räcka för att få driften i balans, i annat fall kan ytterligare justeringar bli aktuella. Kommande effektagifter under hösten 2026 kan också kräva prisändringar

Test av kvartspris

Från januari 2026 testar föreningen att bli fakturerade med kvartspris från Eon för samtliga elskåp. Detta innebär att kostnaden följer spotpriset per 15-minutersintervall och gör det möjligt för användarna att påverka föreningens kostnader genom att man försöker styra sin laddning till billigare tider – som nätter (ofta kl. 22-06) och helger.

Som användare går det fortsatt att ladda till samma pris dygnet runt och meningen är inte att man bara skall kunna ladda när spotpriset är som lägst. Men om modellen faller väl ut kan laddpriset hållas lägre än annars, så om man har möjlighet är det bra att utnyttja låga spotpriser så länge som laddkapaciteten räcker till. I framtiden kan en differentierad dygns- eller veckotaxa bli aktuell, om inte förr så kanske när effektagifter införs.

Tekniska problem

Ett av elskåpen på Tvärskeppsgatan, det som försörjer garage 1–16 och 45–60, har under året haft uppkopplingsproblem och två längre avbrott. ChargeNode har under december bytt router och antenn, vilket har löst problemen.

Naturvårdsverket – bidrag

I oktober betalades bidraget på 1.582.459 kr från Naturvårdsverket ut. En förutsättning var att föreningen inte fick ha negativt eget kapital.

Den årsredovisning för 2024 som den tidigare styrelsen lade fram 1 april visade ett negativt eget kapital, men den fastställdes som tur var aldrig. En ny årsredovisning togs fram och godkändes, vilket gjorde att bidraget kunde erhållas. Om det ursprungliga förslaget hade godkänts hade föreningen gått miste om nästan 1,6 miljoner kr – motsvarande över 10.000 kr per medlem inom GA:5.

All laddning får endast ske via ChargeNodes laddboxar, som är kopplad till deras app, och absolut inte via de ”vanliga eluttagen” p.g.a. stor brandrisk.

Vattenledningar/vattenavgifter.

Totalt 63 medlemmar ingår i det gemensamma vattenmätarsystemet (samtliga 47 radhus samt 16 friliggande hus som ingår i GA:5 och har plats i radgarage)

Varje hushåll har egen förbrukningsmätare, medan föreningen debiteras för den totala vattenkostnaden. Efter varje års slut fördelas kostnaden efter faktisk förbrukning.

Under 2025 preliminärdebiterades varje hushåll med 6 330 kr för vatten, varav 3.000 kr var en extra avgift utöver beslutet på ordinarie årsstämman den 1 april. En administrationsavgift på 150 kr har dessutom tagits ut.

Slutavräkning för 2025 har gjorts och debiterades i mars 2026. Den resulterade i ett genomsnittligt tilläggsbelopp på 214 kr (föregående år 2.050 kr). 30 hushåll fick tilläggsdebitering och 33 hushåll fick avdrag (föregående år fick ingen avdrag).

Avloppsledningar

För att undvika problem är det viktigt att vi alla **tillsammans håller koll** och ser till våra närmaste dagvattenbrunnar. Om något strular – kontakta styrelsen eller be om hjälp från grannar och vänner.

I förrådet på Mittskeppsgatan finns en lång rensskopa som kan användas vid behov.

Asfalt

Sprickor har observerats i asfalten vid radgaragen. Läget följs upp och hålls under bevakning. För närvarande planeras inga åtgärder.

Sopanläggning (GA:21)

8 st. miljöhus är placerade runt om i området Mittskepp – Sidoskepp. Miljöhusen har 3 sopinkast för mat-, plast- och hushållsavfall.

Vi behöver att alla hjälps åt med sophanteringen vid våra gemensamma sopstationer. Är man inte ansluten och medlem i GA:21 så ska man inte använda dessa.

När vi slänger kartong/papp så är det av största vikt att man viker ihop kartongen och plattar till den så gott det går, för att inte kärlen ska fyllas direkt.

Vi upplever även att utomstående slänger, framför allt glas, i stationen på Sidoskeppsgatan. Anmäl gärna till styrelsen om ni ser en sådan överträdelse.

Ny medlem i GA:21 behöver betala en överenskommen anslutningsavgift på 4.525 kr, på samma sätt som nuvarande medlemmar har gjort.

Tömning av miljöhusen ombesörjs av VA Syd (dock ej plast som töms av Stena Recycling AB) och återvinningsstationen hanteras av Stena Recycling AB.

Snöröjning

För att minska kostnaderna har föreningen avslutat avtalet med PEAB. På rekommendation av PEAB har vi istället valt att teckna avtal direkt med en lokal entreprenör.

Hans Cedergren på Thorslätts gård, som tidigare utfört vinterkörningen inom TNS på uppdrag av PEAB, valde att inte lämna något prisförslag då han gärna såg att någon annan tog över uppdraget.

Det nya avtalet är tecknat med Mikael och Oscar Dahlberg i Klagshamn, som nu ansvarar för snöröjning och halkbekämpning inom TNS under vintersäsongen 2025/2026.

Halkbekämpning på Laavägen

Av ekonomiska skäl kommer föreningen inte att halkbekämpa gångbanan vid Laavägen, eftersom detta är kommunal mark. Laavägen är klassad som en prio 2-väg och halkbekämpas av Malmö stad, liksom gångbanan på motsatt sida.

Föreningen rekommenderar därför medlemmarna att vid behov använda den halkbekämpade gångbanan på norra sidan av Laavägen.

Kostnadsjämförelse – betydande besparingar

Det nya avtalet innebär en tydlig kostnadsminskning. Vi kan notera följande utfall för januari 2026.

- Dahlbergs har varit ute 8 gånger för snöröjning och/eller halkbekämpning.
- Total kostnad: 49 126 kr, inklusive beredskapsersättning för hela säsongen på 6 250 kr.

Jämförelse med tidigare avtal

- Motsvarande arbete med PEAB/Thorslätt hade kostat 86 502 kr inklusive beredskapsersättning på 16.602 kr.
- Besparing för januari: 37 376 kr, vilket motsvarar drygt 43 %.

Notera att denna jämförelse inte tar hänsyn till att PEAB/Thorslätt sannolikt hade varit ute fler gånger, då styrelsen medvetet valt att sänka ambitionsnivån något. Detta har skett efter råd och tips från flera lokala erfarna halkbekämpare. Trots den något lägre ambitionsnivån kan vi konstatera att vårt område fortfarande har klart bättre snöröjning och halkbekämpning än andra delar av Tygelsjö.

Gemensamma anläggningar

Grönområden

Under våren delades kartor över våra gemensamma grönytor ut för att tydliggöra ansvar och göra det enklare att se vilka områden som behöver skötas tillsammans. Förhoppningen var också att inspirera fler medlemmar att bidra i arbetet.

Engagemanget varierar mellan olika delar av området, och därför kommer kartorna att skickas ut igen nästa vår som en vänlig påminnelse.

Det är positivt att många grannar redan samarbetar i skötseln. Den gemensamma insatsen bidrar starkt till trivseln och gör vårt område både välkomnande och väl omhändertaget.

Lekplatser

Besiktning av lekplatsen vid Mittskeppsgatan har genomförts under höstens städdag. I samband med detta åtgärdades de anmärkningar som noterades vid besiktning utförd den 24 april 2024 av Din Utemiljö i Skåne AB.

Anmärkning gällande brunnar på lekplatsen vid Sidoskeppsgatan, som framkom vid samma besiktning den 24 april 2024, åtgärdades i november. Samtliga anmärkningar är därmed åtgärdade.

Kabel-TV/fiber

Avtal med Sydantenn & Tele AB förlängs rullande med ett år i taget. TV-avgifterna indexhöjs årligen, medan internetkostnaden är oförändrad. Information om fiberkabeln och hur en ev. fiberskada ska hanteras, finns på hemsidan (www.tnsinfo.se) i ”Huspärmen”.

Inventarier

Förråden har inventerats och inventarielistan har uppdaterats. För ökad säkerhet och tillgänglighet har nyckelskåp med kodlås installerats vid förråden. En ny gräsklippare samt en lövblås har införskaffats och placerats i förrådet på Vapenhusgatan.

Vid lån av utrustning från förråden ska namn antecknas på de listor som finns i respektive förråd. Utrustningen ska återlämnas omgående efter användning då många medlemmar önskar låna.

Aktiviteter och gemenskap

Städdagar

Under året har två städdagar arrangerats – en på våren och en på hösten. Båda dagarna genomfördes i egen regi, utan samarbete med MH28, eftersom de föredrog att genomföra sina städdagar själva. Deltagandet var större på våren än på hösten, men vid båda tillfällena utfördes mycket arbete med gott resultat.

Mötena vid lekplatsen på Mittskeppsgatan har bidragit till ökad gemenskap och trivsel i området. Efter väl genomfört arbete bjöds det på grillad korv, och som uppskattning delades presentkort på ICA ut till deltagarna.

Ett stort tack riktas till alla som deltog och bidrog till dessa dagar. Förhoppningen är att ännu fler vill vara med framöver och tillsammans fortsätta skapa trivsel i vårt område.

Öppet hus

Den 31 augusti hölls ett öppet hus i servicehuset. Nya medlemmar fick möjlighet att ställa frågor och ta del av information om föreningen, medan de som bott här längre bidrog med idéer och förslag på förbättringar.

Det blev ett uppskattat tillfälle för både erfarenhetsutbyte och gemenskap, där olika perspektiv kom fram och gav värdefull input för föreningens fortsatta arbete.

Informationsmöte

Den 11 november samlades 22 deltagare för ett uppskattat informationsmöte. Viktiga frågor som ekonomi, elbilsladdning, GA:21, vattenavräkning, städdagar, grönytor och snöröjning togs upp.

Stämningen var positiv och mötet gav både ny kunskap och bra idéer för framtiden.

Aktiviteterna stärker gemenskapen och gör att fler känner sig delaktiga i föreningens arbete. Det är också ett sätt att sprida kunskap om hur föreningen fungerar.

Hemsidan

Adressen till föreningens hemsida är www.tnsinfo.se. Den justeras och uppdateras löpande.

Facebookgruppen

Den heter Tygelsjö Norra Samfällighet och är en sluten grupp.

Budget och debitering

Avgifterna i både GA:4 och GA:5 föreslås sänkas, vilket framgår av debiteringslängden. Detta möjliggörs av genomförda kostnadsbesparingar samt det goda ekonomiska resultatet under 2025.

För GA:5 budgeteras ett överskott om 175.138 kr. Syftet är att fortsätta återuppbyggnaden av reparationsfonden, som under 2024 belastades med 1.311.796 kr i samband med projektet för elbilsladdning. Ytterligare avsättningar till fonden kommer att behöva göras även under kommande år.

Det ekonomiska utrymmet har också medgett en ökad avskrivningstakt på investeringarna i asfaltering och byte av garageportar som genomfördes omkring 2007–2008. Avskrivningen fördubblas, vilket innebär att den återstående avskrivningstiden minskar från cirka 12 år till cirka 6 år.

Under 2026 fyller Tygelsjö Norra Samfällighet 50 år. Om intresse finns kommer en festkommitté att utses vid årsstämman. I budgeten har ett belopp på 50.000 kr avsatts för detta ändamål under posten ”Diverse kostnader”.

Efter önskemål från de styrelseledamöter som är medlemmar i GA:21 föreslås en höjning av avgiften för denna gemensamhetsanläggning. Höjningen motiveras främst av behovet att kunna göra en avsättning till reparationsfonden om cirka 25.000 kr.

Tack vare den förbättrade likviditetshanteringen räknar vi med att finanskostnaderna netto minskar från 206.661 kr under 2025 till 58.000 kr för 2026.

Tänk på följande: De som inte sköter betalningen av kvartalsavgiften, kan efter två påminnelser komma att lämnas vidare till inkasso eller Kronofogdemyndigheten.

Tänk också på: Det är viktigt att *anmäla ägarbyte* till föreningens styrelse. Om du inte gör anmälan är du solidariskt betalningsansvarig tillsammans med den nya ägaren ett år efter ägarbyte.

Föreningen för ett medlemsregister med namn och adress på ägaren/ägarna (till faktureringen/ utdebiteringen) och med ägarförhållandet (till årsmötet).

Tack från styrelsen

Ett stort och varmt tack till alla medlemmar som varit med under året! Genom ert engagemang har vi tillsammans kunnat hålla området fint och skapat trivsel och gemenskap.

Det är tack vare er som vår samfällighet fungerar så bra – vi ser fram emot fler härliga insatser och aktiviteter tillsammans framöver.