



Årsredovisning 2022

Minnebergs samfällighetsförening



**MINNEBERGS
SAMFÄLLIGHET**

Innehåll

Inför föreningsstämman _____	1
Kallelse med dagordning _____	2
Förslag från valberedning 2023 _____	3
Årsredovisning – Förvaltningsberättelse _____	4
Årsredovisning _____	12
Ersättning till styrelse och revisorer _____	22
Samfällighetsavgift 2023 - debiteringslängd _____	23
Beslut avseende lantmäteriförättning _____	24
Bilaga: Fritidsverksamheter i Minneberg _____	26

INFÖR FÖRENINGSTÄMMAN

Inför föreningsstämman

FÖRENINGSTÄMMAN

Minnebergs samfällighetsförening har årsstämma i lokal Båtviken 2023-06-01 kl 18.30.
Kallelse är utskickad till delägare 2023-05-17.

STÄMMOOMBUD TILL FÖRENINGSTÄMMAN

Minnebergs samfällighetsförening har fyra medlemmar som utgörs av de fyra bostadsrättsföreningarna Brf Sandvik, Brf Svartvik, Brf Tangen och Brf Tranan. Bostadsrättsföreningarnas styrelser ska utse ett ombud till stämman som i förekommande fall ska rösta för föreningen. Ombudens roll är att företräda sin bostadsrättsförening vid samfällighetens stämma i enlighet med givna instruktioner från sin föreningsstyrelse. Vid stämman utövas medlemmens rösträtt i frågor om arvode till styrelsemedlem och ansvarsfrihet för styrelsen av dessa stämmoombud.

STYRELSEFÖRSLAG OCH MOTIONER

Under punkt 7 föreslår styrelsen att årets resultat (ett underskott på -21 768 kr) balanseras i ny räkning.

Under punkt 9 föreslår styrelsen beslut om lantmäteriförrättning för möjliggörande av laddinfrastruktur.

Under punkt 10 föreslår styrelsen beslut om lantmäteriförrättning avseende att införliva "hagen" i P2 samfällighetens gemensamhetsanläggning.

Under punkt 11 föreslås att den budget med uttaxering som beslutades vid extrastämma den 2022-11-30 godkänns av årsstämman att utgöra debiteringslängd, med uttaxering till medlemmar månadsvis enligt etablerad rutin (se underlag i avsnitt Samfällighetsavgift).

Inga övriga yrkanden har inkommit.

Styrelsen

KALLELSE MED DAGORDNING

Kallelse med dagordning

Medlemmarna i Minnebergs samfällighetsförening kallas till ordinarie föreningsstämma torsdag den 1 juni 2023 kl. 18.30 i Båtviken.

DAGORDNING

1. Prövning att mötet kallats enligt stadgarna
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av ordförande för stämman
4. Val av sekreterare för stämman samt anmälan av stämмоombud
5. Val av två justerare, tillika rösträknare
6. Fastställande av dagordning
7. Styrelsens och revisorernas berättelser, inklusive fastställande av resultat- och balansräkning jämte dispositioner
8. Ansvarsfrihet för styrelsen
9. Beslut angående lantmäteriförrättning för möjliggörande av laddinfrastruktur
10. Beslut angående lantmäteriförrättning avseende att införliva "hagen" i P2 samfällighetens gemensamhetsanläggning
11. Ersättning till styrelsen och revisorerna
12. Styrelsens förslag till utgifts- och inkomststat samt debiteringslängd
13. Val av styrelse, styrelseordförande och suppleanter
14. Val av revisorer och suppleanter
15. Fråga om val av valberedning
16. Övriga frågor
17. Meddelande av plats där protokollet från stämman hålls tillgängligt
18. Avslutning

Förslag från valberedning 2023

Valberedningen består av ordförande i respektive Brf som är medlemmar i Minnebergs samfällighet, Brf Svartvik, Brf Tangen, Brf Sandvik samt Brf Tranan. Valberedningen ska aktivt arbeta för att inspirera och inkomma med förslag på lämpliga styrelseledamöter och övriga förtroendevalda som respektive medlem (Brf) inkommer med.

Valberedningen ska också verka för stimulans i styrelsesammansättningen och verka för att även nya ledamöter i respektive förening blir tillfrågade. Ordförandeposten i Samfälligheten bör och ska med lämpligt mellanrum (2 år) rotera mellan föreningarna. Ordförande i Samfälligheten bör ej vara ordförande i sin bostadsrättsförening.

Valberedningens arbete är viktigt för att ge grundförutsättningar för Minnebergs samfällighet

- Ska fungera optimalt med en väl sammansatt styrelse som skapar förutsättningar för att arbeta effektivt och utveckla vår Samfällighet inför framtiden.
- Genom objektivitet säkra framtiden, alltid med Samfällighetens bästa i fokus.
- Ska verka för ett förberett val och därmed förhindra ogenomtänkta val vid stämman.

PUNKT 10 – ARVODEN

- Sex (6) inkomstbasbelopp föreslås. Det ger totalt 445 800 kr att fritt fördelas inom styrelsen.
- 10% av ett (1) inkomstbasbelopp till föreningens revisor (7 430 kr)
- År 2022 års inkomstbasbelopp var 71 000 kr. 2023 års inkomstbasbelopp är 74 300 kr.

PUNKT 12 – VAL AV STYRELSE, STYRELSEORDFÖRANDE OCH SUPPLEANTER.

Enligt stadgarna ska styrelsen bestå av sex (6) styrelseledamöter och högst sex (6) suppleanter.

- Styrelsen konstituerar sig och utser själva styrelseposter och arbetsgrupper.
- Ordförande väljs på stämman, valberedningens förslag är Magnus Wallin

PUNKT 13 – VAL AV REVISOR OCH REVISORSUPPLEANT

Valberedningen föreslår att stämman på ett (1) år väljer Arne Kågestedt som revisor och Eva Mazur som revisorssuppleant.

PUNKT 14 – VAL AV VALBEREDNING

- Fortsatt hanterat av ordföranden i respektive förening.

ÅRSREDOVISNING – FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisning – Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Minnebergs samfällighetsförening nr 282 i Stockholm avger härmed följande redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

Föreningen bildades 1986-05-23 och registrerades 1986-10-06. Den överlämnades i samband med föreningsstämman 1988-01-12.

MEDLEMMAR

Föreningen Minnebergs samfällighetsförening nr 282 består av 4 medlemmar: Brf Sandvik, Svartvik, Tangen och Tranan. Andelstalen för dessa fyra medlemmar är som följer; 13,123 %, 35,488 %, 33,021 %, 18,368 %. Ordinarie föreningsstämma avhölls 2022-06-17, samtliga medlemmar deltog och representerades av stämмоombuden:

Johan Hägglund, Brf Sandvik
Björn Martinussen, Brf Svartvik
Olle Nevenius, Brf Tangen
Karin Svärd, Brf Tranan.

STYRELSE

Åsa Minoz	ledamot	Brf Sandvik	Ordförande
John Hamben	suppleant	Brf Tranan	Ekonomiansvarig
Jonas Sohlberg	ledamot	Brf Svartvik	Sekreterare
Helge Koponen	suppleant	Brf Sandvik	
Fredrik Nevenius	ledamot	Brf Tranan	
Lisette Ahlgren	ledamot	Brf Tangen	
Erik Jandorff	ledamot	Brf Tangen	
Elisabet Boberg	suppleant	Brf Tangen	
Simon Cardell	suppleant	Brf Tangen	
Mattias Hansson	ledamot	Brf Svartvik	
Andreas Granström	suppleant	Brf Svartvik	
Carina Ingren	suppleant	Brf Svartvik	

REVISORER

Revisorer har varit Arne Kågestedt, Brf Tranan samt Martin Feldtenborn, ABC Revision AB. Eva Mazur, Brf Svartvik har varit revisorsuppleant för Arne Kågestedt.

ÅRSREDOVISNING – FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FIRMATECKNARE OCH ATTESTBERÄTTIGADE

Samfällighetsföreningens firma tecknas av styrelsen gemensamt eller av två ordinarie ledamöter, Åsa Minoz, Jonas Sohlberg, Mattias Hansson, Lisette Ahlgren, Erik Jandorff, Fredrik Nevenius. Suppleanten John Hamben har av styrelsen givits fullmakt att teckna firman i föreningen med en annan ledamot i egenskap av ekonomiansvarig. Styrelseledamöter som tecknar firma representerar inte samma bostadsrättsförening. Samfällighetsföreningen har fastställt attestordningen till att var och en av de ordinarie styrelseledamöterna äger rätt att attestera fakturor och att slutattest görs av ekonomiansvarig.

SAMMANTRÄDEN

Samfällighetsföreningens styrelse har hållit sju protokollförda sammanträden under 2022, därtill ett antal möten i olika arbetsgrupper samt en extra föreningsstämma.

VERKSAMHET

Samfällighetens verksamhet omfattar enligt anläggningsbeslut – värme, ventilation, sopsuganläggning, miljöhus (grovsophus), garage, gemensamhetslokaler och bredband (centralantennanläggning).

Föreningen har serviceavtal med HSB från och med 2020-01-01 avseende förvaltning, ekonomi, fastighetsskötsel och markskötsel. Avtalen är tecknade gemensamt med bostadsrättsföreningarna och löper nu till 2023-12-31. Avtalsstrukturen ser ut på så sätt att all fastighetsskötsel av bostadsrättsföreningarnas hus sker i samfällighetens regi samt att ett separat avtal för både bostadsrättsföreningarna och samfälligheten träffats avseende förvaltaren. Dessa avtal har sagts upp i slutet av 2022 och en process för ny upphandling har inletts.

Dessutom finns olika serviceavtal för våra anläggningar tecknade med Allhabo, (Assa-Abloy), Anticimex, BLP Entreprenad AB, Telenor, Tele2, Ekab, Envac, JN & Partners, GPP Perimeter AB (Gunnebo) Trygg-Hansa, Corepark AB, Stockholms Hiss- & Elteknik AB, Kylmontage AB samt Ragn-Sells.

ÅRSREDOVISNING – FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

EKONOMISK ÖVERSIKT

Bostadsrättsföreningarna som är medlemmar i Minnebergs samfällighetsförening har bidragit med 21,1 miljoner kronor (föregående år 15,2 miljoner kronor) till verksamheten. Fördelning av bidragen har skett enligt respektive förenings andelstal (tkr);

	Andelstal	Värme- leverans	Samfällighets- avgift	Planerat underhåll	TOTALT
Brf Svartvik	35,49%	3 668 556	1 987 328	1 830 054	7 485 938
Brf Tangen	33,02%	3 413 531	1 849 176	1 702 835	6 965 542
Brf Tranan	18,37%	1 898 784	1 028 608	947 205	3 874 597
Brf Sandvik	13,12%	1 356 584	734 888	676 730	2 768 202
TOTALT	100%	10 337 456	5 600 000	5 156 824	21 094 280

Verksamhetsintäkter

Samfälligheten ansvarar för garagen och parkeringsplatser inom området, vilka har inbringat intäkter om 3 035 tkr, borträknat hyresbortfall (178 tkr) p g a renoveringsarbete under året. Intäkter från uthyrning av föreningslokaler (Badviken och Båtviken) uppgick till 369 tkr och från tillträdesavgifter till motions- och pingislokaler var intäkterna 119 tkr.

Löpande kostnader

Verksamheten har visat ett utfall av löpande underhåll i enligt följande:

KOSTNAD (TKR)	ÅR 2022	ÅR 2021
Fastighetsskötsel och städ	-1 917	-1 814
Löpande underhåll	-1 436	-2 343
El	-498	-327
Uppvärmning *	-10 337	-9 598
Vatten	-10	-6
Sophämtning	-970	-1 120
Övriga avgifter	-1 245	-1 231
Fastighetsförsäkring	-274	-70
Kabel TV	-133	-234
Förvaltningskostnader	-1 506	-1 583
Personalkostnader	-678	-638
Övrig drift	-647	-435

* Värmekostnader ökade p g a högt prisläge på el med rörligt pris i avtal om elleverans i kvartal fyra.

ÅRSREDOVISNING – FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Planerat underhåll

Det planerade underhållet på 5 154 814 kronor (8 472 824 kronor föregående år) fördelas enligt följande:

VERKSAMHETSGREN	KOSTNADER TKR
Byggnader	1 766
Sopsugsanläggning	0
Panncentral	1 460
Ventilation	121
Garage	1 810

Lokaler och återvinning

De gemensamma lokalerna i Minneberg är Bad- och Båtviken, inklusive samlings- samt motions- och pingislokaler. Under 2022 har nyttjandet ökat även om året fortfarande varit påverkat av pandemin. Bad- och Båtviken nyttjades 478 gånger under 2022, varav 190 gånger var gratistider. Detta är en ökning från 2021 då lokalerna nyttjades 320 gånger, varav 147 gratistider. Under året slutfördes renovering av lokal Båtviken som kunde nyttjas igen från mitten av mars. Även motionslokalen i anslutning till lokal Badviken renoverades under året.

Återvinningshanteringen har under 2022 kostat 970 tkr (1,12 miljoner kronor 2021).

Centralantennanläggning och bredband

Förvaltningen av de av föreningarna ägda fastighetsnäten sker gemensamt i samfälligheten.

Avtal har tecknats 2021 med Tele2 för TV och Telenor för bredband och fast telefoni. Avtalet om tre år med Tele2 innebär en kostnad om 10 kronor i månaden per lägenhet. Avtalet om fyra år med Telenor innebär en kostnad på 104 kronor i månaden per lägenhet, med hastighet Bredband 500/500 och möjlighet till uppgradering av tidigare router.

Garagen

Samfälligheten ansvarar för garagen och parkeringsplatserna inom området. Det finns 528 p-platser, varav 206 i P1 och 322 i P2. Av dessa är 501 uthyrda och övriga är gästplatser. I garagen finns också 27 platser som är avsedda för motorcyklar. Under året har ytterligare laddplatser iordningställt.

Samfälligheten förvaltar garagen, men äger dem inte formellt. Mark och byggnader ligger kvar hos de fyra bostadsrättsföreningarna. Var och en av dessa har att svara för

ÅRSREDOVISNING – FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

sin andel av ursprunglig investering i mark och byggnader och i sina egna budgetar ta hänsyn till räntor, avskrivningar och periodiskt underhåll. Samfälligheten svarar för de löpande kostnaderna under året, men uppstår hela ersättningen för garagehyrorna. Med den redovisningsmetoden får samfälligheten ett synbart stort överskott på garageverksamheten.

Under året har det planerade underhållet uppgått till 1 810 tkr, varav 1485 tkr avser renovering i garage. Renovering av pelare som var i akut behov av renovering har genomförts, men huvuddelen av garagerenoveringen har senarelagts i förhållande till ursprunglig planering och kommer att ske under sommarmånaderna 2023 och 2024. Skälet till att renoveringen skjutits upp är att de akuta åtgärderna behövde hanteras innan övrig renovering kunde påbörjas.

Styrelsen har under 2022 genomfört villkorsändring av avtalen för p-platser och höjde i samband med detta garagehyrorna med 10 procent från och med januari 2022. Våra garagehyror är dock fortfarande låga i jämförelse med liknande områden.

Panncentral – uppvärmning

Energikostnaden för uppvärmning är den största utgiften för Minnebergs samfällighet och är också ett område med hög påverkan på hållbarhet för området. Kostnaden fördelas enligt andelstal mellan de fyra föreningar som är medlemmar.

Uppvärmningen i Minneberg sker i vår egen anläggning – ett närvärmeverk – i panncentralen. Värmepumpar, elpannor och oljepanna används i olika omfattning och värmer vatten som pumpas till ackumulatortankar. Därifrån pumpas vatten vidare till undercentraler i varje förening. Över hälften av vår energi kommer från återvinning av frånluft från bostäder och lokaler. Högst upp i varje hus finns fläktrum (35 totalt) som med en fläkt och så kallat frånluftsbatteri skickar ned värmen från våra kök och badrum till panncentralen som sedan med hjälp av värmepumpar värmer vatten i våra element och kranar. Som komplement till vår egen produktion används under den kalla årstiden våra tre elpannor.

Som reserv finns också en oljepanna. Med dagens produktionseffekt ligger prisbrytpunkten ligger på ca 2,15 kr/KWh. I december körde vi igång oljepannan när elpriset sköt i höjden. En förbrukning av 41,5 kbm gav cirka 452 000 kWh, vilket innebar en besparing för produktionskostnaden i närvärmeverket på drygt 600 tkr.

Under 2021 har två nya värmepumpar installerats till en kostnad av cirka 3,7 miljoner kronor. Detta innebär att vi nu har tre nya värmepumpar på plats (den första installerades 2020). Sammantaget innebär det en betydande långsiktig energieffektivisering med positiv påverkan

ÅRSREDOVISNING – FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

på energikostnader och hållbarhet. Under 2022 har ytterligare åtgärder vidtagits för att optimera energieffektiviseringen, exv drift under dygnet.

Driftkostnaderna för värmen består främst av kostnader för el, med olja som reserv. Nya elavtal har ingåtts under 2021. Från 1 oktober 2022 till 30 september 2024 löper ett elavtal med Fortum till ett fast pris på 43 öre per kWh. Utöver det fasta elpriset tillkommer kostnad för skatt och elnätsavgift från nätägaren Ellevio (som består av en fast avgift och en överföringsavgift på själva förbrukningen) och moms på hela summan. Totala kostnaden för el och olja uppgick under 2022 till cirka 10,3 miljoner kronor, en ökning med cirka 8 procent jämfört med 2021. Till största delen beror ökningen på ökade elpriser under kvartal fyra.

Att förbrukningen i en fastighet fluktuerar med +/- 25 procent under olika år, anses vara en normal variation. Energideklarationerna från 2018 för våra fastigheter i Minneberg visar att energiförbrukningen ligger mellan 114 kWh/m² och år till 117 kWh/m² och år. Vi bor i något som kallas hustyp 34 och statistiken utvisar att de flesta objekt som jämförs har en förbrukning på mellan 130-200 kWh/m² och år. Vi ligger alltså fortsatt lågt.

Energikostnader i tkr för uppvärmning i samfälligheten 2018 – 2022.

	2019	2020	2021	2022
El	8 044	6 465	9 433	9 575
Olja	0	0	165	762
Summa kronor (tkr)	8 044	6 465	9 598	10 337

FRAMTIDA UTVECKLING

Renovering av båda garagen är de viktigaste uppgifterna under de kommande åren. Därutöver arbetar samfälligheten nu med att förbereda etablering av en mobilitetshubb i Minneberg för att ge möjlighet för boende i området att kunna få tillgång till bilar och andra fordon utan att själv behöva äga dem och därmed bidra till att minska behov av p-platser och bidra till ökad hållbarhet.

Arbetet med att utveckla och optimera energisystemet i Minneberg fortsätter med sikte på ytterligare energieffektivisering och ökad hållbarhet. Detta är centralt inte minst då energipriserna är höga. Under 2020 byttes en av värmepumparna ut med gott resultat och under 2021 fullföljdes detta med utbyte av ytterligare två värmepumpar. Utbyte till större frånluftsbatterier (totalt finns 35) har inletts för ytterligare energieffektivisering för att dra full nytta av de nya värmepumparna och kommer att fullföljas under kommande år. Dessa

ÅRSREDOVISNING – FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

batterier finns högst upp i husen och driver fläktar som tar hand om all värme från kök och badrum i våra lägenheter, för att sen via värmepumparna ge ny energi. Under kommande år fortsätter arbetet med att effektivisera energisystemet och utforska möjliga framtida vägval i detta syfte.

Styrelsen har beslutat flera nya projekt för 2023:

PROJEKT	BELOPP
1 Etablering av fordonspool	500 000
2 Ny gemensam webbplats	50 000
3 Upphandlingsstöd nytt förvaltningsavtal	200 000
4 Digitalisering underhållsplan	100 000
5 Lantmäteriförrättning	100 000
6 Garagereparation (uppskjuten från 2022)	5 400 000
7 Flera laddstolpar	200 000
8 Cykelservicestation	60 000
9 Badflotte	40 000
10 Frånluftsbatterier	5 200 000
11 Ny elpanna	350 000
12 Utredning fjärrvärme	100 000
13 Injustering av termostater	1 000 000
Totalt	13 300 000

ÅRSREDOVISNING – FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV ÅRETS RESULTAT

Årets verksamhet visar ett underskott på -21 768 kronor.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	1 774 219
Årets resultat	-21 768
Summa	1 752 452

Styrelsen föreslår följande fördelning

Balanserat resultat	1 752 452
---------------------	-----------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.



Org Nr: 716418-9693

Styrelsen för Minnebergs Samfällighetsförening i Stockholm

Org.nr: 716418-9693

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

**Minnebergs Samfällighetsförening i Stockholm**

Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	24 786 264	27 190 085
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-23 373 364	-26 704 857
Övriga externa kostnader	Not 3	-756 088	-528 663
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-678 471	-638 003
Summa rörelsekostnader		<u>-24 807 923</u>	<u>-27 871 523</u>
Rörelseresultat		-21 660	-681 438
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 862	873
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-1 970</u>	<u>-1 434</u>
Summa finansiella poster		-108	-561
Årets resultat		-21 768	-681 999

**Minnebergs Samfällighetsförening i Stockholm**

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
Summa anläggningstillgångar	0	0
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar	3 482	495
Övriga fordringar	Not 7 4 510 264	3 823 151
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8 3 831 400	4 867 783
	8 345 146	8 691 430
Kassa och bank	Not 9 463 301	97 303
Summa omsättningstillgångar	8 808 447	8 788 733
Summa tillgångar	8 808 447	8 788 733

**Minnebergs Samfällighetsförening i Stockholm**

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 774 219	2 456 219
Årets resultat	-21 768	-681 999
	<u>1 752 452</u>	<u>1 774 219</u>
Summa eget kapital	<u>1 752 452</u>	<u>1 774 219</u>
Skulder		
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	2 581 345	2 754 387
Övriga skulder	Not 10 208 014	335 563
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11 4 266 636	3 924 564
	<u>7 055 995</u>	<u>7 014 514</u>
Summa skulder	<u>7 055 995</u>	<u>7 014 514</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>8 808 447</u>	<u>8 788 733</u>

**Minnebergs Samfällighetsförening i Stockholm**

	2022-01-01	2021-01-01
Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-21 768	-681 999
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Kassaflöde från löpande verksamhet	-21 768	-681 999
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	944 993	-2 875 274
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	41 482	2 473 056
Kassaflöde från löpande verksamhet	964 707	-1 084 218
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	1 380 861
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	1 380 861
Finansieringsverksamhet		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
Årets kassaflöde	964 707	296 644
Likvida medel vid årets början	3 897 717	3 601 074
Likvida medel vid årets slut	4 862 424	3 897 717

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.



Minnebergs Samfällighetsförening i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Minnebergs Samfällighetsförening i Stockholm**

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Hyror	3 801 913	3 538 133
Övriga intäkter	21 158 642	23 751 035
Bruttoomsättning	<u>24 960 556</u>	<u>27 289 168</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-172 772	-98 590
Hyresförluster	-1 520	-493
	<u>24 786 264</u>	<u>27 190 085</u>
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetskötsel och lokalvård	1 916 562	1 813 595
Reparationer	1 436 276	2 343 049
El	496 743	326 940
Uppvärmning	10 337 456	9 598 039
Vatten	9 611	6 324
Sophämtning	970 467	1 120 164
Fastighetsförsäkring	273 584	69 968
Kabel-TV och bredband	1 269 461	1 370 775
Förvaltningsarvoden	1 506 381	1 583 179
Planerat underhåll	<u>5 156 824</u>	<u>8 472 824</u>
	<u>23 373 364</u>	<u>26 704 857</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	108 973	93 919
Hyror och arrenden	10 110	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	53 093	37 701
Administrationskostnader	431 429	266 777
Extern revision	42 558	33 814
Konsultkostnader	95 625	96 452
Medlemsavgifter	<u>14 300</u>	<u>0</u>
	<u>756 088</u>	<u>528 663</u>

**Minnebergs Samfällighetsförening i Stockholm**

Noter	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Not 4	Personalkostnader och arvoden	
Arvode styrelse	415 200	400 799
Revisionsarvode	6 680	6 680
Övriga arvoden	100 000	111 175
Löner och övriga ersättningar	10 000	1 250
Sociala avgifter	146 591	118 099
	678 471	638 003
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	886	710
Ränteintäkter HSB placeringskonto	50	15
Övriga ränteintäkter	926	148
	1 862	873
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter	
Övriga räntekostnader	1 970	1 434
	1 970	1 434

**Minnebergs Samfällighetsförening i Stockholm**

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	111 141	22 737
Avräkningskonto HSB Stockholm	4 384 466	3 785 807
Placeringskonto HSB Stockholm	14 658	14 607
	4 510 264	3 823 151
Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	1 076 178	1 231 872
Upplupna intäkter	2 755 222	3 635 911
	3 831 400	4 867 783
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 9 Kassa och bank		
Handelsbanken	463 301	97 303
	463 301	97 303
Not 10 Övriga skulder		
Momsskuld	59 109	145 391
Källskatt	3 712	0
Övriga kortfristiga skulder	145 193	190 172
	208 014	335 563
Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	283 786	244 133
Övriga upplupna kostnader	3 982 850	3 680 431
	4 266 636	3 924 564

Ovanstående poster består av förskottsintbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.



Minnebergs Samfällighetsförening i Stockholm

Noter

2022-12-31 2021-12-31

Not 12 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 23 april 2023

Erik Jandorff

Lisette Ahlgren

Fredrik Nevenius

Mattias Hansson

Jonas Sohlberg

Åsa Minoz

Vår revisionsberättelse har 23.05.12 lämnats beträffande denna årsredovisning

Arne Kägestedt

Martin Feltenborn

Aukh. revisor

Av föreningen vald revisor

ABC-revision

Ersättning till styrelse och revisorer

Förslås att

- Årsstämman beslutar att styrelsens arvode utgörs av 6 inkomstbasbelopp IBB, exklusive sociala avgifter att fördelas inom sig.
- Årsstämman fastställer ersättning till den föreningsvalde revisorn till en tiondels inkomstbasbelopp exklusive sociala avgifter.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Minnebergs Samfällighetsförening
Org.nr 716418-9693

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Minnebergs Samfällighetsförening för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Minnebergs Samfällighetsförening för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 12 maj 2023



Martin Feldtenborn
Auktoriserad revisor

SAMFÄLLIGHETSAVGIFT 2023 - DEBITERINGSLÄNGD

Samfällighetsavgift 2023 - debiteringslängd

Nedan återfinns underlag för godkännande av samfällighetsavgift som beslutats vid extrastämma den 30 november 2022.

På grund av allmän prishöjning i driftkostnader föreslog styrelsen inför extrastämman för Minnebergs samfällighetsförening att samfällighetsavgiften för 2023 fastställs till 6,2 mkr (jfr 5,6 mkr för 2022).

Allokering sker sedvanligt efter nyckeltal, med specifikation som nedan:

MINNEBERGS SAMFÄLLIGHET KOSTNADSALLOKERING BUDGET 2023

Brf	Andel %	Värme	Plan U-håll	Uttaxering		Total
				Samf avgift 2023	D:o 2022	
Sandvik	13,123 %	1 125 953 kr	1 568 199 kr	813 626 kr	734 888 kr	3 507 778 kr
Tranan	18,368 %	1 575 974 kr	2 194 976 kr	1 138 816 kr	1 028 608 kr	4 909 766 kr
Tangen	33,021 %	2 833 202 kr	3 946 010 kr	2 047 302 kr	1 849 176 kr	8 826 513 kr
Svartvik	35,488 %	3 044 870 kr	4 240 816 kr	2 200 256 kr	1 987 328 kr	9 485 942 kr
	100 %	8 580 000 kr	11 950 000 kr	6 200 000 kr	5 600 000 kr	26 730 000 kr

Uttaxering av avgiften sker månadsvis enligt etablerad rutin.

Beslut avseende lantmäteriförrättning

Refererar till punkt 9 och 10 i dagordningen

I Minneberg finns fyra bostadsrättsföreningar som tillsammans har en samfällighet. En samfällighet är en egendom som tillhör flera fastigheter. Den gemensamma egendomen i Minneberg innefattar bland annat gemensamma lokaler (samlingslokaler, motionslokal, tekniska lokaler etc), parkeringsgarage, energisystem, sopsugsanläggning, miljöhus, bredband och vissa markområden. Denna gemensamma egendom kallas gemensamhetsanläggning. Den har inrättats av Lantmäteriet vid en så kallad lantmäteriförrättning. Ett anläggningsbeslut dokumenterar vad som innefattas i samfälligheten, Minneberg GA:1.

Om man ska innefatta något nytt i gemensamhetsanläggningen, till exempel laddinfrastruktur, måste man göra en ny lantmäteriförrättning, eller omprövning av anläggningsbeslut. Förra året påbörjades en sådan för att möjliggöra laddinfrastruktur i våra garage i Minneberg. Ett stämmobeslut om detta fattades i samfälligheten. Föreningarna har tagit hjälp från HSBs jurister i arbetet. I Minneberg har en lantmäteriförrättning tidigare skett vid två tillfällen, när området byggdes och när miljöhuset tillkom i början av 1990-talet.

Sent i mars i år har ny information framkommit i pågående lantmäteriförrättning. Lantmäterimyndigheten i Stockholms kommun har klargjort att utöver laddinfrastruktur ska också den s k "hagen" i P2 införlivas i gemensamhetsanläggningen för att passa på att se till att allt är helt korrekt. Detta är inte upp till beslut i föreningarna utan avgörs av myndigheten.

Då förrättningen nu även gäller en tillkommande fråga (hagen), utöver laddinfrastruktur som var skälet till förrättningen, behövs ett nytt stämmobeslut i samfällighetsföreningen. Lantmäterimyndigheten i Stockholms kommun kräver också stämmobeslut i samtliga fyra bostadsrättsföreningar avseende lantmäteriförrättningen i sin helhet.

Samfälligheten har sökt och fått beviljat investeringsstöd hos Naturvårdsverket motsvarande över en halv miljon för att bekosta laddinfrastrukturen. För att kunna ta del av stödet behöver dock anläggningsbeslutet vara på plats inom åtta månader från beviljandet. D v s i november månad. Därför är det viktigt att vi kan fatta beslut i ärendet så snabbt som möjligt.

BESLUT AVSEENDE LANTMÄTERIFÖRÄTTNING

Besluten som samfällighetsföreningens styrelse föreslår stämman är följande (samma i de fyra Brf:erna):

Punkt 9 i dagordningen. Beslut om lantmäteriförrättning för möjliggörande av laddinfrastruktur. Proposition från styrelsen:

- Beslut om att ge styrelsen i uppdrag att besluta om förändringen genom att ansöka om lantmäteriförrättning för omprövning av anläggningsbeslut hos Lantmäteriet för möjliggörandet av laddinfrastruktur i gemensamhetsanläggningen Minneberg GA:1.

Punkt 10 i dagordningen. Beslut om att införliva "hagen" i P2 samfällighetens gemensamhetsanläggning. Proposition från styrelsen:

- Beslut om införliva tillkommande parkering inom fastigheten Stockholm Svartvik 1 i gemensamhetsanläggningen Minneberg GA:1 som förvaltas av Minnebergs Samfällighetsförening.
- Beslut om att tillkommande parkering inom fastigheten Stockholm Svartvik 1 även omfattas av omprövningen av anläggningsbeslutet hos Lantmäteriet för möjliggörandet av laddinfrastruktur i gemensamhetsanläggningen Minneberg GA:1.

Läs mer om samfälligheten och bostadsrättsföreningarna på denna länk: bit.ly/mbrg-4brf

Bilaga: Fritidsverksamheter i Minneberg

Samfällighetsföreningen upplåter lokaler till ett flertal fritidsverksamheter i området. Pandemin har inneburit att fritidsverksamheter delvis även under 2022 präglats av restriktioner kring sociala kontakter, färre möten, färre deltagare osv.

Vad gäller såväl motionslokal som pingislokal löser boende i Minneberg tillträdesavgift direkt av samfälligheten. För aktuell information hänvisas till samfällighetens webbplats minneberg.se. Där finns information om nedanstående verksamheter.

AKTIVA FRITIDSVERKSAMHETER/FÖRENINGAR I MINNEBERG

- Bibliotek
- Bridgeklubben
- Minnebergs båtklubb
- Minnebergs fotoklubb
- Minnebergsseniorena
- Johannelunds koloniträdgårdsförening
- Minnebergsskogens Trädgårdsförening
- Motionslokal
- Pingislokal
- Minnebergs Snickeriklubb
- Vävstugan i Båtviken
- Vävstugan Svartviksslingan 9-11



MINNEBERGS
SAMFÄLLIGHET

Minnebergs samfällighetsförening

info@minneberg.se

Minneberg.se