



Årsredovisning 2024



MINNEBERGS
SAMFÄLLIGHET



H10q3vileg-SkZy4RDjgeg

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-8
Resultaträkning	9
Balansräkning	10-11
Kassaflödesanalys	12
Noter	13-17
Underskrifter	18

Styrelsen för Minnebergs Samfällighetsförening (716418-9693) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Minnebergs Samfällighetsförening - nedan skriven som Samfälligheten i vissa stycken.

Minnebergs Samfällighetsförening ägs gemensamt av fyra bostadsrättsföreningar: BRF Svartvik, BRF Tangen, BRF Tranan och BRF Sandvik.

Samfälligheten har till ändamål att förvalta och sköta gemensamma anläggningar, främst i parkering, värmeförsörjning, avfallshantering och gemensamma lokaler, så som möte, motion, och andra fritidslokaler.

Samfällighetens stämma företräds av ombud från de 4 ägande bostadsrättsföreningarna, och den beslutar gemensamt om föreningens budget och fastställer dess Årsredovisning. Stämman utser även representanter från respektive bostadsrättsföreningar som bildar Samfällighetens styrelse. BRF Svartvik och BRF Tangen utser 2 ordinarie ledamöter och 2 suppleanter vardera medan BRF Tranan och BRF Sandvik utser 1 ordinarie ledamot och 1 suppleant vardera.

Samfällighetens styrelse väljs årligen och beslutar om åtgärder för föreningens löpande drift och planerat underhåll med stöd av Förvaltaren.

Medlemmar som även är boende i de fyra bostadsrättsföreningarna har rätt att nyttja Samfällighetens faciliteter mot en kostnad.

Samfällighetens kostnader fördelas mellan de fyra bostadsrättsföreningarna med nedan följande nyckeltal:

Brf Svartvik 35,49%

Brf Tangen 33,02%

Brf Tranan 18,37%

Brf Sandvik 13,12%

Dessa kostnader faktureras i tre kategorier: Samfällighetsavgift, Värmekostnad samt Planerat underhåll.

Samfällighetsavgiften fastställs av stämman och ska enbart täcka föreningens kostnader, exklusive värme och planerat underhåll, i den mån dessa kostnader inte täcks av föreningens egna intäkter såsom parkering och lokalhyra. Enligt Skatteverkets beslut från februari 2024 ska Samfällighetsavgiften inte behöva uppbära moms, medan Värme och Planerat underhåll ska beläggas med moms.

Samfällighetsföreningen registrerades 1986-10-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1986-10-22 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-21. Samfälligheten har sitt säte i Stockholms kommun.

Samfälligheten förvaltar följande:

Antal	Benämning
201	Antal p-platser P1
318	Antal p-platser P2
5	Antal p-platser Panncentralen
2	Antal garage

Lokaler som förvaltas: Badviken inkl. gym och bastu, Bibliotek inkl vävstuga, Båtviken inkl vävstuga och pingisrum, Förrådet vid P2, Miljöhuset, Miljörummen, Panncentralen, Snickeriet samt Traktorgaraget. Samfälligheten förvaltar även alla fläktrum och sopsugsrum i området.

Förvaltningen av de av föreningarna ägda fastighetsnäten sker gemensamt i samfälligheten. Avtal har tecknats 2021 med Tele2 för TV och Telenor för bredband/telefoni.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2024-05-30. På stämman deltog 4 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Fredrik Nevenius	Ordförande
Erik Jandorff	Ledamot, vice ordförande
John Hamben	Kassör
Andreas Granström	Sekreterare
Seve Van Der Graaf	Ledamot
Åsa Minoz	Ledamot
Carina Ingren	Ledamot
Rickard Lejon	Suppleant
Tamman Tuonsi	Suppleant
Helge Koponen	Suppleant
Magnus Wallin	Suppleant
Per Gnalín	Suppleant

Information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Samfällighetsföreningens firma tecknas av styrelsen gemensamt eller av två ordinarie ledamöter. Suppleanten John Hamben har av styrelsen givits fullmakt att teckna firman i förening med en annan ledamot från annan förening i egenskap av ekonomiansvarig. Styrelseledamöter som tecknar firma representerar inte samma bostadsrättsförening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit Martin Feldtenborn, Arne Kågestedt (Föreningsvald) och Eva Mazur (Föreningsvald vice).

Valberedningen har utgjorts av Andreas Granström (Sammankallande), Erik Jandorff, Åsa Minoz och Sophia Loader.

Genomförda underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2024	Övrig förvaltning bytt från HSB till Fastighetsägarna Service
2024	Installerat fjärrvärme
2024	Bytt passersystem från Entro till Salto
2024	Tagit över det ekonomiska ansvaret för snickeriet
2023	Bytt huvudförvaltare under hösten från HSB till Fastighetsägarna Service i samband med att ordinarie förvaltare slutade
2023	Ny badflotte
2023	Vädertätning garagen
2023	Tecknat avtal för fyra stycken poolbilsplatser
2023	Moderniserat Lantmäteriförrättningen (Laddplatser)
2023	Bytt frånluftsbatterier i 11 fläktrum
2023	Renoverat tätskikt i 11 fläktrum
2023	Injustering radiatorer och stamventiler i UC1
2023	Införskaffat ny elpanna
2022	Renoverat Båtviken
2022	Renoverat motionslokalen/bastun
2022	Renoverat pelarna i garagen
2021	Renoverat Badviken
2021	Bytt ut två värmepumpar (återvinning) till panncentralen
2020-2021	Bytt frånluftsbatterier i 10 fläktrum
2020-2021	Nya infartsgrindar P1 och P2
2020	Kameraövervakning garage och miljöutrymmen
2020	Tagit över ansvaret för motionslokalen/bastu
2020	Bytt ut en värmepump (återvinning) i panncentralen
2018-2024	Monterat laddstolpar för elbilar i garage
2017	Byggt om entré motionslokalen/Badviken
2017	Uppdaterat styrsystemet för sopsugen
2016	Anskaffat nytt styrsystem sopsugen
2015-2016	Renoverat undercentralerna
2015	Införskaffat åskskydd styrsystemen
2015	Renoverat trapphus i garagen
2015	Bytt belysning i garagen
2014	Bytt styrsystem för värmen
2013	Bytt spaljéer garage
2013	Renoverat fasader gemensamhetslokaler
2011-2017	Bytt fläktar i samtliga fläktrum
2007	Energiutredning

Framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2025	Ny port till miljörummet
2025-2026	Installation av gemensamt matavfallsystem
2025-2027	Uppdatering av värmeväxlarna i Undercentraler
2025	Renovering badbryggan
2025	Utbyggnad av laddstolpar i P1 och P2
2025-2026	Renovering av garage och P-platser (P2 under 2025, och P1 under 2026)
2026-2029	Injustering resterande radiatorer och stamventiler

Årsavgifter

Se samfällighetsavgift, totalt 6,5 mkr för år 2024, i enighet med budget.

Avtal

Ett urval av föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Teknisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Markskötsel	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Elleverans	Fortum AB
Bredband	Telenor
Kabel-TV	Tele2
Elnät	Ellevio AB
Grovsopor	Stockholms vatten
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Fastighetsförsäkring	Folksam
Styrelseansvarsförsäkring	AIG

Verksamhetsinformation och kommentarer

Händelser under året, se åtgärder 2024

Garage

I och med att garagen ska renoveras så har också en inventering av platserna utförts. Det har lett till att Samfälligheten rättat antalet, då vissa platser helt enkelt inte existerat i verkligheten. Bland annat så har MC-burarna även haft ett bilplatsnummer.

Dessutom så har de p-platser som HSB tidigare förfogat över gjorts om till gästplatser, och dess laddare omvandlats till publika laddare.

Samfälligheten förvaltar garagen, dvs utför underhåll och reparationer, men äger dem inte formellt. Mark och byggnader ligger kvar hos de fyra bostadsrättsföreningarna. Garagen kostade 33 Mkr 1985 vilket motsvarar ca 90 Mkr 2025.

Panncentralen - uppvärmning

Energikostnaden för uppvärmning är den största utgiften för Minnebergs samfällighet. Kostnaden fördelas enligt andelstal mellan de fyra medlemmarna.

Uppvärmningen i Minneberg sker i vår egen anläggning - ett närvärmeverk - i panncentralen. Värmepumpar, elpanna, oljepanna och fjärrvärme kan användas i olika omfattning och värmer vatten som pumpas till ackumulatortankar.

Därför pumpas vatten vidare till undercentraler i varje bostadsrättsförening och växlas till varmvatten och värme.

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 lägenheter till panncentralen som sedan med hjälp av värmepumpar värmer vatten i våra radiatorer och kranar.

Som komplement till vår egen produktion används under den kalla årstiden numera fjärrvärme.

Samfälligheten har valt att behålla både elpannan och oljepannan som alternativa energikällor. Dels för att det är stabila och relativt felfria sätt att producera värme, men framför allt för att konkurrensutsätta fjärrvärmen eftersom fjärrvärmen levereras av ett bolag i monopolställning.

Från och med den 1/10 2024 tecknades ett nytt avtal med Fortum om elleverans till ca 56 öre per kWh. Till det tillkommer fasta avgifter, skatter, överföringsavgifter samt inte minst effektagifter från nätleverantören Ellevio.

Genom att minska den totala effekten på elpannorna från 3,5 MW till 1,2 MW så sänkte vi effektagifterna avsevärt, och efter införande av fjärrvärmen så sänktes dessa ytterligare. Man får ha i åtanke att även om elpannan används sporadiskt så blir årseffektagiften rätt så hög.

I avvaktan på fjärrvärmens slutförande har samfälligheten dock valt att använda oljepannan när spetsvärmebehovet överskridit 1,2 MW eller där spetsvärmen enbart behövs användas enstaka dagar.

Oavsett vad samfälligheten har för källor för energin så måste ungefär samma mängd värme produceras varje år, eftersom förbrukningen är densamma.

Energiförbrukning

Det finns möjlighet till att minska förbrukningen genom att slutföra injusteringen, både på stamnätet och i lägenheterna. Samfälligheten har valt att avvaktat med detta för att kunna analysera effekterna av injusteringen i BRF Sandvik (UC1). Dessutom drogs ett antal lärdomar av detta, både i hur det bör utföras och när.

Själva energibesparingen är det ekonomiska incitamentet för injusteringen, men det finns även ett underhållsbehov på stam- och radiatorventiler som inte kan bortses ifrån.

När fler energibesparande åtgärder är utförda så kommer en ny energideklaration att göras.

Framtida utveckling

Underhållskostnaderna har historiskt sätt varit relativt låga jämfört med det förvaltade fastighetsvärdet. En period kommer att komma nu när tekniska livslängder går ut och därför anses att underhållsbehoven kommer att öka under de kommande åren.

Under de senaste åren har de flesta underhållsinvesteringar gjorts i panncentralen, som anses som kritiskt för området, men samfälligheten har även ansvaret för undercentraler, fläktrum, värmeledning, garage, lokaler och annat.

Det har bland annat konstaterats att ytskikten i de flesta fläktrummen för länge sedan passerat bäst-före datumet, och att detta i vissa fall även lett till läckage till lägenheter i de husen.

Att åtgärda enstaka läckor från fläktrummen går att hantera och är i sammanhanget inte så kostsamt, men det leder också fram till obehag och besvär för de som bor i lägenheterna. Därför måste ytskikten renoveras, och då, eftersom utrustning ändå måste flyttas ut från fläktrummen, så byts denna också ut, för att inte behöva göra om jobbet om några år igen. Tills detta är åtgärdat så kommer det finnas utökad rondering i fläktrummen.

Under 2025 renoveras garage P2 och under 2026 P1, och det är en relativt stor kostnad för Samfälligheten. Eftersom Samfällighetens budget samspelar med föreningarnas budget och det var några år med höga räntekostnader så har detta tidigare skjutits på, vilket har gett ett behövt andrum för föreningarna. Dock återstår en hel del underhåll, så det så kommer det följa några år av relativt kostsamma åtgärder som kommer tacklas av samfälligheten. Målet kommer fortsatt bli att dessa kostnader budgeteras i god tid av samfälligheten i samspel med föreningar och enligt underhållsplan.

Samfällighetens ekonomi:

I samband med förvaltarbytet har Samfälligheten samlat alla kostnader för förvaltartjänster i samma avtal, även snöröjningen hanteras numera gemensamt av Samfälligheten. Det ger förutom bättre kostnadsöversikt även skalfördelar.

<u>Andelstal</u>		<u>Värme</u>	<u>Sam-avgift</u>	<u>P-underhåll</u>	<u>Totalt</u>
Svartvik	35,49%	2 413 200 kr	2 306 850 kr	1 432 476 kr	6 152 526 kr
Tangen	33,02%	2 245 248 kr	2 146 300 kr	1 332 780 kr	5 724 328 kr
Tranan	18,37%	1 249 098 kr	1 194 050 kr	741 465 kr	3 184 613 kr
Sandvik	13,12%	892 116 kr	852 800 kr	529 560 kr	2 274 476 kr
Totalt	100,00%	6 799 662 kr	6 500 000 kr	4 036 280 kr	17 335 942 kr
Budget		6 050 000 kr	6 500 000 kr	1 777 792 kr	14 327 792 kr
Avvikelse		749 662 kr	0 kr	2 258 488 kr	3 008 150 kr

Samfällighetsavgiften fakturerades för 6,5 MSEK helt enligt budget, utan moms efter nya regler.

Kostnader för planerat underhåll fakturerades 4,036 MSEK mot budgeterade 1,778 MSEK kr. Avvikelsen på 2,259 MSEK berodde huvudsakligen på:

- 1) Ökade kostnader i nya elpannan 917 KSEK;
- 2) Ökade kostnader i fjärrvärmeinstallation 800 KSEK;
- 3) Övåntad reparation av taket på Båtviken, 217 KSEK;
- 4) Ej budgeterade kostnad i gemensamt bygglov för balkonginglassning, 200 KSEK.

Värmekostnader för ca 6,8 MKSEK utfakturerades till 4 Brf:er, mot budgeterade 6,05 MSEK, ökningen berodde på att en del fakturor för oljeleverans i december 2023 har kommit in sent och bokförts under 2024 efter förvaltarbytet.

Resultatet för 2024 gav ett tillfälligt överskott på ca 1,327 MSEK, mest beroende på lägre driftkostnad efter ändring av momshantering.

Under året har vi bytt förvaltare, vilket har medfört en ny kontoplan. Utöver detta har vi även arbetat för att bryta ner kostnader mer detaljerat för att öka transparensen och tydligheten i redovisningen. Enligt lag får man dock inte ändra föregående årsredovisning, vilket innebär att vissa kostnader kan ha flyttats jämfört med 2023 eller delats upp i fler poster. Noterna syftar till att underlätta jämförelsen mellan de två åren så mycket som möjligt för läsaren.

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	2 887 708
Årets resultat	<u>1 327 018</u>
Totalt	4 214 726

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Rörelseintäker			
Nettoomsättning	2	20 503 377	15 024 326
Övriga rörelseintäker	3	1 435 066	8 045 642
		<u>21 938 443</u>	<u>23 069 968</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-19 018 114	-20 394 497
Övriga externa kostnader	5	-843 811	-922 484
Personalkostnader	6	-806 664	-620 046
Rörelseresultat		<u>1 269 854</u>	<u>1 132 941</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	57 331	3 043
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-167	-728
Resultat efter finansiella poster		<u>1 327 018</u>	<u>1 135 256</u>
Resultat före skatt		<u>1 327 018</u>	<u>1 135 256</u>
Årets resultat		<u>1 327 018</u>	<u>1 135 256</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 050	2 832
Övriga fordringar	9	4 729 594	386 121
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	3 514 247	4 153 334
		<u>8 251 891</u>	<u>4 542 287</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	315 308	690 586
		<u>315 308</u>	<u>690 586</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>8 567 199</u>	<u>5 232 873</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>8 567 199</u>	<u>5 232 873</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		2 887 708	1 752 452
Årets resultat		1 327 018	1 135 256
Summa Fritt eget kapital		4 214 726	2 887 708
Summa eget kapital		4 214 726	2 887 708
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		1 399 366	-
Övriga kortfristiga skulder	12	124 017	226 017
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	2 829 090	2 119 148
Summa Kortfristiga skulder		4 352 473	2 345 165
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 567 199	5 232 873

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		1 269 854	1 132 940
Erlagd ränta, ränteintäkter, utdelning Brandkontoret		57 164	2 316
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 327 018	1 135 256
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		146 491	-555 782
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		2 105 252	-4 710 831
Kassaflöde från den löpande verksamheten		3 578 761	-4 131 357
Investeringsverksamheten			
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-	-
Finansieringsverksamheten			
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-	-
Årets kassaflöde		3 578 761	-4 131 357
Likvida medel vid årets början		731 068	4 862 425
Likvida medel vid årets slut		4 309 829	731 068

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Ändrade redovisningsprinciper

Har skett övergång till K3 i år från K2.

Ingen förändring i jämförelsetalen.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av föreningens likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos Fastighetsägarna inräknats.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Samfällighetsavgifts inäkter	6 500 000	4 960 000
Hyror garage och p-platser	3 321 066	3 334 780
Uppvärmning	6 799 662	6 381 219
Planerat underhåll	4 036 280	-
Övriga primära intäkter	-	451 888
Avgiftbortfall	-	-103 230
Hysesbortfall	-153 631	-331
Summa	20 503 377	15 024 326

Utfakturerat planerat underhåll till föreningen låg under Övriga inäkter under 2023 men har flyttats till primära intäkter i 2024.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Övriga intäkter	1 158 316	8 045 642
Erhållna bidrag	276 750	-
Summa	1 435 066	8 045 642

Övriga intäkter består av hyresintäkter från gemensamma lokaler samt intäkter från gästparkering och laddstolpar.

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Drift		
Fastighetsskötsel	1 000 000	1 417 045
Fastighetsskötsel utöver avtal	121 040	-
Förvaltningsarvode ekonomi	591 666	-
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	29 565	-
Förvaltningsarvode teknik	1 115 834	-
Teknisk förvaltning utöver avtal	53 649	-
Trädgårdsskötsel	667 500	-
Trädgårdsskötsel utöver avtal	179 426	-
Städning/lokalvård	309 062	-
Tillsyn, besiktning, kontroller	122 582	-
Snöröjning	216 192	193 430
Garage, p-platser service och drift	404 599	-
Reparationer	706 210	1 010 380
Underhåll	4 036 280	7 846 604
Försäkringsskador	-	20 217
El	497 874	423 178
Uppvärmning	6 799 662	6 381 219
Vatten	85 755	29 972
Sophämtning	646 275	756 118
Försäkringspremie	118 949	77 094
Kabel-tv/Bredband/IT	1 256 031	845 328
Förvaltningsavtalskostnader	-	1 205 294
Juridiska åtgärder	59 963	-
Övriga driftkostnader	-	188 618
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	19 018 114	20 394 497

Det kan uppmärksammas att i samband med förvaltningsbytet 2024 har samtliga förvaltningsavtal flyttats från de olika ägarföreningarna till samfälligheten för att uppnå besparingar och skalfördelar. Därför finns det nu nya förvaltningsavtalsposter som inte var med i 2023.

Kostnaden för kabel-tv, bredband och IT var felperiodiserad under 2023. Den faktiska kostnaden har dock förblivit densamma.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Telefon-data	36 103	-
Förbrukningsmaterial och inventarier	301 306	95 236
Administrationskostnader	154 725	160 997
Revisionsarvode	98 589	51 262
Konsultkostnader	44 290	194 952
Föreningsverksamhet	162 653	273 902
Övriga förvaltningskostnader	46 145	146 135
Summa	843 811	922 484

Revisionsarvode är dubbel under året 2024 eftersom ingen upplupen kostnad hade skett under år 2023.

Ökningen av förbrukningsinventarier beror på engångskostnader, främst för nytt material till motionslokalen, men även för hjärtstartare i alla gemensamma lokaler, förbrukningsmaterial till expeditionen i panncentralen samt inköp till snickerirummet med flera.

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Revisionsarvode	-	420
Styrelsearvoden	445 800	426 000
Övriga ersättningar	182 364	53 170
Sociala kostnader	178 500	140 876
	806 664	620 466

Övriga ersättningar är ersättning som betalats ut till boende för utförda tjänster. Samfällighetens styrelse har en tydlig ordning för hur boende anlitas för dessa tjänster och vilka typer av uppdrag som berättigar till övriga ersättningar. Under 2024 har sådana ersättningar betalats ut för följande tjänster: hjälp med upphandling av ett nytt förvaltningsavtal, lokalbesiktning, vissa enklare städ- och reparationsarbeten, utdelning av informationsblad, städning av stranden samt vissa kostnader i samband med Minnebergsdagen.

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	-	1 559
Övriga ränteintäkter och liknande poster	57 331	1 483
	57 331	3 042

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Övriga räntekostnader	-167	-728
	<u>-167</u>	<u>-728</u>

Not 9 Övriga kortfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avräkningskonto HSB	-	40 482
Avräkningskonto Fastighetsägarna	3 994 521	-
Momsfordran	582 472	-
Skattekonto	152 601	-
Övriga fördringar	-	345 639
	<u>4 729 594</u>	<u>386 121</u>

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 514 247	4 153 334
	<u>3 514 247</u>	<u>4 153 334</u>

Not 11 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
SHB Avräkningskonto hos Fastighetsägarna	-	401 839
SHB 1	76 511	98 288
SHB 2	38 797	190 459
SHB 3	100 000	-
SHB 4	100 000	-
	<u>315 308</u>	<u>690 586</u>

Not 12 Övriga kortfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Källskatt	-	4 537
Övr. kortfristiga skulder	124 017	221 480
	<u>124 017</u>	<u>226 017</u>

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	322 058	303 896
Övriga förutbetalda intäkter	-	1 714 042
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 507 032	-
Övriga Upplupna kostnader	-	3 267
	<u>2 829 090</u>	<u>2 021 205</u>

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Snickerier har fräschats upp.

Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Fredrik Nevenius
Ordförande

Åsa Minoz
Ledamot

Seve Van Der Graaf
Ledamot

Carina Ingren
Ledamot

Andreas Granström
Ledamot

Erik Jandorff
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra elektroniska signatur

Arne Kågestedt
Av föreningen vald revisor

Martin Feldtenborn
Auktoriserad revisor
Baker Tilly Stockholm



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.





Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.



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 2024.

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 2024-12-31 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 2024 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 revisionsd 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 dag som framgår av elektronisk signering

Martin Feldtenborn
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

12.05.2025 10:44

SENT BY OWNER:

Johanna Nordström · 09.05.2025 13:52

DOCUMENT ID:

SkZy4RDjgeg

ENVELOPE ID:

H1oq3vileg-SkZy4RDjgeg

DOCUMENT NAME:

ÅR + RB 2024 Minneberg Samfällighetsförening.pdf
26 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
FREDRIK NEVENIUS fredrik.nevenius@brfranan.se	Signed Authenticated	09.05.2025 14:30 09.05.2025 14:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/09/03) IP: 90.129.208.249
ARNE KÅGESTEDT arne.minneberg@outlook.com	Signed Authenticated	09.05.2025 14:31 09.05.2025 14:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1943/10/02) IP: 146.70.242.52
SEVE JAN VAN DER GRAAF seve.vandergraaf@brftangen.se	Signed Authenticated	09.05.2025 15:10 09.05.2025 15:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/11/02) IP: 94.234.64.240
Andreas Staffan Granström andreas.granstrom@brfsvartvik.se	Signed Authenticated	09.05.2025 15:40 09.05.2025 15:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/11/17) IP: 85.227.131.4
ÅSA MINOZ asa.minoz@brfsandvik.se	Signed Authenticated	09.05.2025 16:19 09.05.2025 16:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/06/10) IP: 85.227.130.71
ERIK JANDORFF erikjandorff@gmail.com	Signed Authenticated	11.05.2025 12:50 11.05.2025 12:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1997/05/02) IP: 94.234.69.204
CARINA INGREN carina.ingren@brfsvartvik.se	Signed Authenticated	11.05.2025 16:01 11.05.2025 15:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/10/12) IP: 85.227.131.31
MARTIN FELDTENBORN martin.feldtenborn@bakertillystockholm.se	Signed Authenticated	12.05.2025 10:44 09.05.2025 14:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/05/25) IP: 135.225.52.139

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed