

Bilaga 1 till Årsmötesprotokoll 2023

Fjällhöjdens samfällighet
www.fjallhojden.nu

Verksamhetsberättelse Fjällhöjdens samfällighet 2022

Fjällhöjdens samfällighetsförenings styrelse framlägger förvaltningsberättelse för verksamheten under räkenskapsåret (kalenderåret) 2022.

Föreningen

Föreningen bildades 1970 som en anläggningssamfällighet. Vid registreringen hos länsstyrelsen 1979-01-22 fick föreningen sin nuvarande form som en samfällighetsförening.

Förvaltning och underhåll av de gemensamma anläggningarna för fastigheterna 75-159 i kvarteret Fjället är föreningens huvudsakliga uppgift. De anläggningar som ingår är bland annat en byggnad med värmecentral, tvättstuga och klubblokal (som används som pingisrum, sammanträdesrum och festlokal). Dessutom tillkommer kulvertarna under och mellan bostadslängorna med installationer för VVS och ett kabelnät för TV-distribution.

Samtliga garagelängor och yttertakens ytskikt på förrådsbyggnaderna och bostadslängorna ingår också i föreningens förvaltningsuppdrag. Föreningen förvaltas och regleras enligt lagen om förvaltning av samfälligheter (SFS 1973:1150) enligt de stadgar som antogs vid registrering 1970 och som justerats 2003.

Sammanträden

Under 2022 hölls elva protokollförda ordinarie styrelsemöten samt ett konstituerande möte i anslutning till årsmötet.

Efter att omständigheterna i samband pandemin två år i rad gjorde att föreningsstämman inte kunde hållas fysiskt, hölls årsstämman fysiskt i Balingsnässkolans lokaler 23 april 2022.

45 av samfällighetens 84 fastigheter var representerade på årsmötet, vilket utgör 47,62 % av föreningens hushåll och är något högre än vad det har varit de senaste åren (cirka 30 %). Ingen årsmötesfest hölls 2022 eftersom situationen med pandemin fortfarande var osäker. Istället bjöd föreningen alla medlemmar på mat från en foodtruck efter årsstämman och avslutad städhelg.

Verksamhet

Styrelsen och tekniska kommittén har organiserat städdagar på hösten och på våren. Fyra nya skottkärror med punkteringsfria däck har köpts in och monterats. Vidare har nya snökäppar köpts in och satts upp inför vintersäsongen.

Tekniska kommittén har genomfört löpande underhåll samt bland annat bytt hänggrännor på tvättstugebyggnaden och målat byggnadens plåtdetaljer. Tvättstugetrappan har lagats inför vintern. Under våren kommer trappan att byggas om.

Föreningen anlidade en ny entreprenör för vinterunderhåll i år, som fick en tuff start med det kraftiga snöfallet i november. I slutet av säsongen kommer vi att utvärdera arbetet, för att besluta om vilken entreprenör vi ska anlita nästa år.

Det har byggts ny sandlåda på nedre lekplatsen.

Fjällhöjdens samfällighet
www.fjallhojden.nu

Arbetet med att byta från konventionell gatubelysning till LED-belysning har påbörjats och lampor samt armaturer har testats på utvalda platser i området. Vi räknar med att kostnaden för arbetet betalar tillbaka sig på förhållandevis kort tid, samt att områdets belysning förbättras.

Arbete med att byta alla gamla och dåliga huvudventiler för kallvatten och varmvatten samt varmvattenreturventiler under samtliga längor pågår.

Under hösten genomfördes en besiktning av föreningens garage, som visade att de flesta var i väldigt dåligt skick. Enplansgaragen har nått sin tekniska livslängd och vi kommer att behöva planera för att bygga nya. Tvåvåningsgaraget är i bättre skick, men behöver fortfarande renoveras. Frågan om elbilsladdning har avstannat på grund av detta, men vi förbereder fortfarande nödvändiga förändringar av anläggningsbeslutet.

Ekonomisk berättelse och budgetuppföljning

Skatteverket har under 2022 gjort en ganska omvälvande ändring av tidigare praxis, då samfällighetsföreningar normalt inte har varit skyldiga att momsbelägga ersättningar från medlemmar. Skatteverkets nya tolkning påverkar således vår samfällighetsförening som måste momsregistreras och börja redovisa moms på varor och tjänster till våra medlemmar. Föreningen kan samtidigt dra av ingående moms på investeringar, drift och andra inköp i sin momspliktiga verksamhet.

Föreningen har bytt bokföringssystem då stödet för det gamla upphörde vid årsskiftet. Det nya programmet heter Visma eEkonomi för föreningar och kommer bland annat att ge möjlighet till att hantera elektroniska fakturor, både till föreningens medlemmar och från leverantörer.

Inför 2022 ökades budgeten för mediakostnader (*värme, vatten och el*) för att täcka ökade kostnader för samfälligheten, men trots det överskreds budgeten med ca 50 000 kr. Om man endast jämför utfallet mellan 2021 och 2022 är mediakostnaderna ca 108 000 kr högre 2022 och det är främst kostnaderna för värme och vatten som ökat mest.

Reparations- och underhållskostnaderna gick över budgeten med ca 75 % under 2022, där de största posterna var garage/p-stolpar samt grönarbeten/lekplatser/belysning. Under posten garage/p-stolpar beror den stora avvikelsen på kostnaden för besiktning av garagen och under posten grönarbeten/lekplatser/belysning beror avvikelsen på det kraftiga snöovädret under november som medförde att flera träd skadades och behövdes beskäras eller tas ner helt. För att undvika att boende kom till skada, anlätades Järna Trädvård omgående för att åtgärda det som var akut vilket kostade ca 47 000 kr.

Avsättning till reparationsfonden har gjorts med 15 % eller 326 592 kr av föreningens resultat.

Efter avsättning till reparationsfonden så har föreningen verksamhetsåret 2022 haft ett negativt resultat. Samfällighetsavgiften justerades till 8 200 kr/kvartal på årsmötet 2022 för att täcka de ökade kostnaderna.

Årsredovisningen innefattar även resultaträkning och budgetuppföljning för verksamhetsåret 2022, balansräkning per 2022-12-31 samt förslag till budget för 2023.

Disposition av 2022 års resultat

Styrelsen föreslår att årets resultat -261 242,02 kr tillsammans med balanserat överskott på 1 245 089,33 kr med en sammanlagd summa på 983 847,31 kr överförs i ny räkning.

Styrelse och övriga funktionärer under 2022

Styrelsen	ordförande kassör sekreterare ledamot ledamot suppleant suppleant	May Nürnberg, B30 Nicklas Glimstad Gozzi, B110 Magnus Erksam, B116 Anna Thunman, B60 Jimmy Ämtö, B78 Johanna Landgraff, B56 Jonas Aaslund, M172
Biträdande kassör		Claes Berglund, M124
Teknisk kommitté		Jimmy Ämtö, B78 Fredrik Tiilama, B122 Christian Arvidsson, B76
Trädgårdsgrupp		Karin Nilsson, M128 May Nürnberg, B30
Trädgrupp		Mikaela Stadig, B148 May Nürnberg, B30 Rolle Dolk, B44
Grannsamverkanskommitté		Ewa Dolk, B44
Revisor, ordinarie Revisor, suppleant		Lenart Bresell, B92 Stig Wessmann, B90
Valberedning		Mikaela Stadig, M148 Anna Ämtö, B78
Längombud	länga N/O länga P länga R länga S länga T länga U länga V länga Y länga Å länga Ä länga Ö	Princis/Lundqvist, M170 Johnsson, M152 Brusdal, M150 Jameleddine, M134 Malmborg, B26 Hallström, B36 Kallioniemi/Ajaillo, B42 Ämtö, B78 Mellander/Berndtsson, B62 Ervik, B100 Glimstad/Gozzi, B110

Styrelsen för Fjällhöjdens samfällighetsförening
Huddinge 2023-02-16

May Nürnberg (ordförande)

Nicklas Glimstad Gozzi (kassör)

Magnus Erkstam (sekreterare)

Anna Thunman (ledamot)

Jimmy Ämtö (ledamot)

FJÄLLHÖJDENS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

Budgetuppföljning 2022-12-31

2023-01-15, rev 2023-01-19/CB

	Utfall 2022-01--12	per hus	Budget 2022-01--12*	per hus	Avvikelse 2022-01--12	per hus	Budget 2022 *	per hus	Utfall 2021-01--12 *	per hus
Intäkter										
Avgifter *	2 177 280	25 920	2 177 280	25 920	0	0	2 177 280	25 920	2 150 400	25 600
Motorvärmare *	13 677	163	9 600	114	4 077	49	9 600	114	9 854	117
Oresutjämning	1	0		0	1	0		0	1	0
Summa intäkter	2 190 958	26 083	2 186 880	26 034	4 078	49	2 186 880	26 034	2 160 255	25 717
Mediakostnader										
Värme *	-908 508	-10 816	-878 366	-10 457	-30 142	-359	-878 366	-10 457	-837 474	-9 970
Vatten *	-313 855	-3 736	-295 200	-3 514	-18 655	-222	-295 200	-3 514	-277 781	-3 307
El *	-141 035	-1 679	-140 000	-1 667	-1 035	-12	-140 000	-1 667	-139 848	-1 665
Summa mediakostnader	-1 363 398	-16 231	-1 313 566	-15 638	-49 832	-593	-1 313 566	-15 638	-1 255 102	-14 942
Driftskostnader										
Material drift *	-3 133	-37	0	0	-3 133	-37	0	0	-21 077	-251
Snöröjning *	-112 359	-1 338	-120 000	-1 429	7 641	91	-120 000	-1 429	-135 417	-1 612
Serviceavgift undercentral *	-7 020	-84	-7 200	-86	180	2	-7 200	-86	-6 962	-83
Kabel-tv *	-69 094	-823	-68 800	-819	-294	-4	-68 800	-819	-67 410	-803
Städdagar *	-46 749	-557	-48 000	-571	1 251	15	-48 000	-571	-45 426	-541
Övriga driftskostnader *	-60	-1	-800	-10	740	9	-800	-10	-3 318	-39
Summa driftskostnader	-238 415	-2 838	-244 800	-2 914	6 385	76	-244 800	-2 914	-279 609	-3 329
Reparations- och underhållskostn.										
Reparation av inventarier *	-798	-10	-1 600	-19	802	10	-1 600	-19	0	0
Garage/p-stolpar *	-53 044	-631	-8 000	-95	-45 044	-536	-8 000	-95	-10 024	-119
VVS-system *	-3 014	-36	-8 000	-95	4 986	59	-8 000	-95	-14 026	-167
Tvättstuga *		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Grönytor/lekplatser/belysning *	-109 077	-1 299	-80 000	-952	-29 077	-346	-80 000	-952	-43 302	-515
Övriga underhållskostnader *	-32 964	-392	-16 000	-190	-16 964	-202	-16 000	-190	-48 144	-573
Summa underhållskostnader	-198 897	-2 368	-113 600	-1 352	-85 297	-1 015	-113 600	-1 352	-115 495	-1 375
Övriga kostnader										
Administration (inkl årsmöteskostn)	-161 986	-1 928	-125 000	-1 488	-36 986	-440	-125 000	-1 488	-122 263	-1 456
Försäkring	-33 615	-400	-34 000	-405	385	5	-34 000	-405	-32 349	-385
Diverse övriga kostnader *	0	0	-2 400	-29	2 400	29	-2 400	-29	0	0
Avskrivningar	-120 776	-1 438	-121 000	-1 440	224	3	-121 000	-1 440	-205 986	-2 452
Räntekostnader	-8 521	-101	0	0	-8 521	-101	0	0	-1 852	-20
Summa övriga kostnader	-324 898	-3 868	-282 400	-3 362	-42 498	-506	-282 400	-3 362	-362 250	-4 313
Summa kostnader	-2 125 608	-25 305	-1 954 366	-23 266	-171 242	-2 039	-1 954 366	-23 266	-2 012 456	-23 958
Resultat före avsättning till fond	65 350	778	232 514	2 768	-167 164	-1 990	232 514	2 768	147 799	1 760
Avsättning till reparationsfond *	-326 592	-3 888	-326 592	-3 888	0	0	-326 592	-3 888	-322 560	-3 840
lanspråktagande av reparationsfond	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
RESULTAT	-261 242	-3 110	-94 078	-1 120	-167 164	-1 990	-94 078	-1 120	-174 761	-2 080

* Budget för 2022 och utfall 2021 (för jfr) har sänkts med 20% med hänsyn till moms, jämfört med årsmötesbeslut april 2022 (gäller ej administration, försäkring och avskrivningar).