ÅRSREDOVISNING

för

Saltsjöqvarns Samfällighetsförening

Org.nr. 717910-8803

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31

Innehåll	**Sida**
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	9
- tilläggsupplysningar	10
- underskrifter	12

Saltsjöqvarns Samfällighetsförening
Org.nr. 717910-8803

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten
Årets väsentligaste händelser framgår av redogörelserna nedan för respektive gemensamhetsanläggning, GA.
Efter sju års arbete verkar det som att Nacka kommun from 2017 kommer att ta över huvudmannaskapet för tunnel och kaj.
De gemensamma kostnaderna blev 282 248kr mot budgeterade 343 000kr.

SQSF ordförande Peter Mattsson

GA91 GARAGET UTSIKTEN OCH GA92 GARAGET INLOPPET

Allmänt
Verksamheten har handlat om besiktning av garagen där vi fortfarande hittat vissa återstående fel som vi sänt över till NCC.
Utifrån gjord besiktning har vi med professionell hjälp tagit fram en underhållsplan som kommer ligga till grund för budgeten.
I övrigt har stort arbete lagts ner på det nya avtalen mellan Utsikten, Inloppet, Carpark.och aktuella Brf.
Hotellet avser att teckna egna avtal.
Förutom dessa två större projekt har ett större antal tekniska fel dykt upp och åtgärdats av våra underleverantörer.
Ladd stolpar är ett intressant projekt som drivs av Olle Norrby.
Slutligen har vi också klargjort ansvaret för hissen på Sjökvarnsbacken 2 mellan GA91, GA92 och GA100.

Budgetutfall
Utfallet för 2015 avseende GA91 blev 575 981kr mot budgeterade 750 000kr.
Utfallet för 2015 avseende GA92 blev 286 111kr mot budgeterade 300 000kr.

GA91 och GA92 ansvarig: Kjell Jacobsson

GA98 LEDNINGSNÄT FÖR VATTEN OCH AVLOPP

Allmänt
Avläsning av delägarnas vattenmätare och debitering sker i samfällighetens regi. Huvudvattenmätaren mot Nacka kommun är lokaliserad inom kv Mjölnaren. Kostnadsjusteringar av vattnet sker enligt mätareavläsningar vid årsskifte och görs i mars varje år då delägare får tillbaka pengar vid minskad årsförbrukning och omvänt. Nacka kommun har vid årsskiftet 2015/2016 höjt den fasta lägenhetsavgiften och vattenavgiften med 2%. För 2015 har vattenförbrukningen stabiliserats i bostäderna och något mer i Hotellet. Nuvarande förbrukning bedöms ej stiga mer i framtiden beroende på intresse att generellt minska vattenförbrukningen inom föreningarna. Exempel finns hos en förening som minskat sin förbrukning med mer än 20% under 2015 genom utbyte av strålsamlare. Restaurangverksamheten Boule & Berså ansluter sommarvatten och spillvatten till vårt ledningsnät genom ett årligt avtal med samfälligheten. Gäller även sommarvatten till Nacka Kommun som ansvarar för Barockparken och dess skötsel.
Service av 2 st spillvattenpumpar och nivåmätningsutrustning samt rengöring pumpgrop utförs med avtal 2 ggr om året. Kapital är fonderat för snart utbyte av pumpar och modernisering av nivåmätningsutrustning. Beräknad livslängd 10 år är uppnådd.

Övrigt, brandskydd
Brandskyddsanläggningar inom garagen besiktas årligen och är under uppgradering vad gäller förbättrade insatsmöjligheter för Nacka Brandförsvar. Det lagstadgade systematiska brandskyddsarbetet (SBA) fortgår med löpande kontroller.

Budgetutfall
Utfallet för GA 98 blev 61 267kr mot budgeterat 223 000 kr. Då vattnet inte har någon budgetpåverkan består överskottet på 161 733kr i att kostnader för skötsel och underhåll understigit budget.

GA98 ansvarig: Olle Norrby

GA99 SOPSUG

Allmänt
Gemensamhetsanläggningen omfattar en sopsuganläggning för deponering av hushållssopor. Anläggningen består av ett antal sopnedkast, underjordiska lagringstankar och sopsugledningar, rensluckor, sektioneringsventiler, styrsystem och dockningsstationer för tömning med sopsugbil. Tömningen av systemet sker i vägtunneln och utförs en gång per vecka av en av Nacka Kommun anlitad entreprenör. Sopsuganläggningen betjänar bostadsrättsföreningarna Mannagrynskvarnen, Inloppet, Mjölnaren, Stora Kvarnen, Västra Hamnplan, Västra Saltsjön, Utsikten 1, Utsikten 2 och Östra Saltsjön.

Under 2015 har ett fåtal driftsstörningar förekommit på grund av felaktigt handhavande (nedkastade grovsopor) och, i något fall, mekaniskt fel. För den tekniska servicen av själva anläggningen svarar Envac i enlighet med tecknat serviceavtal. Information om anläggningen och hur sopnedkasten skall användas har tidigare skickats ut till de boende och finns tillgänglig på websidan. Slutlig efterbesiktning av anläggningen återstår.

Budgetutfall
Utfallet för GA99 blev 258 431kr mot budgetarat 212 000kr.

GA99 ansvarig: Svante Nyman

GA100 MARK, VÄGAR, TUNNEL

Allmänt
Utveckling av området
Utemiljögruppen har fortsatt arbetet med att successivt efter behov uppgradera området och då främst de äldre planteringsytorna. Förbättringarna sker i takt med tilldelade budgetmedel.

Slutligt övertagande från NCC
Detta har verkligen dragit ut på tiden och kvarstår. Ett slutmöte som SQSF och NCC varit överens om att ha då alla delbesiktningar och besiktningsanmärkningar är avklarade hölls, den 8 december 2014. Samordnat med detta hölls även efterbesiktning på den sista garantibesiktningen i området. Ett förslag till protokoll med åtgärder och ansvarsfördelning sändes över till NCC direkt efter mötet. Då NCC i december 2014 tvingades byta kontaktperson bröts kontakten tillfälligt.
Därefter har NCC med ny kontaktperson meddelat att man, innan vi går i mål med detta, vill ha en klar bild över vilka åtgärder som ska genomföras med anledning av att Nacka kommun i december 2014 översänt en reklamation. Detta gjorde kommunen inför deras planerade övertagande av förvaltningsansvaret för tunnel och kaj inom vårt område. Vid kommunens dykarbesiktning av kajen uppdagades brister som föranledde kommunen att till NCC i december 2014 skicka reklamationen på utfört arbete till NCC. Kommunen skickade denna reklamation i egenskap av ägare till cykelvägen på kajen och i förhållande till deras exploateringsavtal med NCC. SQSF har med anledning av detta också tillskrivit NCC och påtalat vår oro för kajen i sin helhet och krävt svar och åtgärder.
NCC har under 2015 arbetat med åtgärdsförslag med anledning av kommunens reklamation och har inte under året gått vidare med något från slutmötet mellan SQSF och NCC. Vi har påmint om frågan och får invänta deras svar.

Drift och underhåll
Skötseln av våra områden har i stort fungerat bra under året. I vinterhållningen har sandning på bryggan, gångytor och i trappor prioriterats. Sandlådor har varit utsatta i området och boende har uppmanats hjälpa till med sandning i akuta lägen och tidiga mornar. Vi har tre avtal för skötsel av våra yttre ytor. Avtalet med NKG för fastighetsskötsel och service är förlängt till 2016-12-31. Vi har också förlängt avtalet med Plectra för skötsel av hårdgjorda ytor och gräsytor, snöröjning, mm till 2017-03-31. Avtalet för trädgårdsskötsel med Vivaldi är även det förlängt och gäller till 2016-12-31. Vivaldi har fått ny ägare. Samtliga tre avtal innehåller möjlighet till ytterligare förlängning.
Vi har haft två relativt milda och snöfattiga vintrar och då vi har snöröjning och vinterhållning på delvis rörlig ersättning så har vi här gått en bra bit under budget.

Parkeringar och parkeringsövervakning
Avtalet med EuroPark är förlängt till 2016-06-30 med fortsatt möjlighet till förlängning. Deras bevakning gäller hela vårt yttre område inklusive betalparkeringen på Mannagrynstorget. I avtalet ingår en relativt stor fast årlig avgift till SQSF.

Övriga avtal och överenskommelser
Vi tecknade ett nytt årligt upplåtelse-/anslutningsavtal för 2016 med Boule o Berså, ett avtal som också ger oss vissa intäkter.

Ett årligt upplåtelseavtal är också tecknat med Elite hotell om sommarservering på del av kajen. Även detta ger en mindre intäkt till SQSF.

Trafik
Trafiksituationen inom området har fortsatt generellt sett varit ganska bra. De åtgärder som tidigare genomförts med bland annat p-platser, parkeringsövervakning, båttrafik, skyltning, trafikavgränsande stenar, gupp, mm har varit viktiga. Styrelsen har behandlat och beslutat om alla större eller principiellt viktiga förändringar för att hålla en acceptabel trafiksituation inom området.

SQSF ser mycket positivt på att SL har fortsatt utöka båttrafiken från bryggan. Fler och fler använder sig av denna möjlighet. Det var dock starka reaktioner då SL under senare delen av året ändrade tidtabellen till färre avgångar under attraktiv tid på morgonen. För första gången så minskade då resandet med båt från vår brygga.

Övrigt
Ägarna till Hospitalet har i flera omgångar stannat upp arbetena med att iordningsställa huset och arbetena har åter mer eller mindre stått still. Det har fortsatt att skapa mycket irritation i området, främst från de som bor närmast. SQSF har inte så stor möjlighet att direkt förändra situationen då bygget sker på deras egna mark. Vi vill att arbetena färdigställs så snart som möjligt och har en möjlighet att om nödvändigt få den tillfälliga byggetableringen som till viss del är på vår mark av etablerad. SQSF har tryckt på deras representation i SQSF styrelse och även haft direktkontakt med deras ägare och hoppas att arbetena ska komma igång med full fart igen. Deras planer är att det ska bli så kallade Longstay-lägenheter, en form av hotellverksamhet. Det planeras också en restaurang. Kommunen påbörjade under slutet av året etableringen av en ny hundrastgård i närområdet vid Hospitalparken. Något som efterfrågats från många boende i området.
Under året togs i samarbete med Elite hotell fram ett skissförslag på uppfräschning av byggnaden och området intill stora yttre hissen vid Sjökvarnsbacken 2. SQSF styrelse är positiv till fortsatt arbete med detta för att ta fram möjlig tidplan, kalkyler mm.

Budgetutfall
Utfallet i GA 100 blev 967 855kr mot budgeterade 1 107 000kr. Totalt 139 145kr under budget.

GA ansvarig Kjell-Åke Averstad tillsammans med Claes Foberg.

GA101 MILJÖSTATION

Allmänt
Gemensamhetsanläggningen är inrättad i nedre delen av Sjökvarnsbacken intill staketet mot Barockparken. Miljöstationen omfattar sex st behållare för deponering av glas och en behållare för tidningspapper. Viss nedskräpningen vid miljöstationen förekommer med jämna mellanrum

Tömning av glas sker varannan vecka av företaget Sita medan tidningspapper med viss regelbundenhet hämtas av Tidningsåtervinningsaktiebolaget TÅVAB.

Budgetutfall
Utfallet i GA 101 blev 22 250kr mot budgeterade 24 000kr.

GA 101 ansvarig: Svante Nyman.

Saltsjöqvarns Samfällighetsförening
Org.nr. 717910-8803

Medlemsinformation

Gemensamhetsanläggningar
Samfälligheten förvaltar sex styckern gemensamhetsanläggningar:
Sicklaön GA:91; Garaget Utsikten
Sicklaön GA:92; Garaget Inloppet
Sicklaön GA:98; Ledningsnät
Sicklaön GA:99; Sopsugsanläggning
Sicklaön GA:100; Kommunikationsnät, vägar, kaj, grönområden, m.m.
Sicklaön GA:101; Miljöstation

Medlem i samfällighetsförening är ägare till fastighet som har del i av föreningen förvaltad gemensamhetsanläggning. I samfälligheten ingår tio bostadsrättsföreningar, ett hotell, en verksamhet (Hospitalet) och Nacka Kommun.

Medlemmar är:
-Brf Saltsjöqvarn
-Brf Mjölnaren
-Brf Mannagrynskvarnen
-Brf Inloppet
-Brf Utsikten 1
-Brf Utsikten 2
-Brf Västra Hamnplan
-Brf Östra Saltsjön
-Brf Västra Saltsjön
-Brf Stora Kvarnen
-Hotellet, Stora Kvarnen KB
-Verksamhet, Hospitalet
-Nacka Kommun

Samfällighetsföreningens förvaltning av gemensamhetsanläggningar fördelas på medlemmarna enligt i förrättningarna fastställda andelstal.

Styrelse
Föreninges styrelse har haft följande sammansättning:

Ledamöter	Peter Mattsson	Ordförande
	Svante Nyman	Vice ordförande
	Kjell-Åke Averstad	
	Olle Norrby	
	Kjell Jacobsson	
	Ulrik Danielsson	
	Claes Foberg	
Suppleanter	Anders Wahlund	
	Karin Sjöblom	
	Michael Ingre	
	Thomas Gustavsson	
	Hans Torlén	

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 ordinarie möten och genomfört två stämmor, varav en extra. Förenings firma tecknas av styrelsen och av ordföranden eller av vice ordföranden i förening med ordinarie ledamot.

Saltsjöqvarns Samfällighetsförening
Org.nr. 717910-8803

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	0
Årets resultat	304 000
	304 000
Förslag till disposition:	
Avsättning till underhålls- och förnyelsefond avsättes	304 000
Balanseras i ny räkning	0
	304 000

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

Saltsjöqvarns Samfällighetsförening
Org.nr. 717910-8803

RESULTATRÄKNING

	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Debitering delägare enligt fastställd deb.längd		2 959 000	2 897 700
Utdebiterad preliminär vattenavgift		1 581 926	1 336 508
Övriga rörelseintäkter		228 572	254 767
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 769 498	4 488 975
Rörelsekostnader			
Förvaltningskostnader	1	-3 783 847	-3 701 557
Personalkostnader	2	-183 349	-178 977
Summa rörelsekostnader		-3 967 196	-3 880 534
Rörelseresultat		802 302	608 441
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 554	3 541
Summa finansiella poster		6 554	3 541
Resultat efter finansiella poster		808 856	611 982
Bokslutsdispositioner			
Bokslutsdispositioner	3	-504 856	-331 982
Summa bokslutsdispositioner		-504 856	-331 982
Resultat före skatt		304 000	280 000
Årets resultat		**304 000**	**280 000**

Saltsjöqvarns Samfällighetsförening
Org.nr. 717910-8803

BALANSRÄKNING

	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		19 849	11 535
Övriga fordringar		517	513
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	184 676	103 263
Summa kortfristiga fordringar		205 042	115 311
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 044 690	1 751 932
Summa kassa och bank		2 044 690	1 751 932
Summa omsättningstillgångar		2 249 732	1 867 243
SUMMA TILLGÅNGAR		**2 249 732**	**1 867 243**

Saltsjöqvarns Samfällighetsförening
Org.nr. 717910-8803

BALANSRÄKNING	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	5		
Fritt eget kapital			
Årets resultat		304 000	280 000
Summa fritt eget kapital		304 000	280 000
Summa eget kapital		304 000	280 000
Fonderingar	6		
Fond och underhåll		919 500	639 500
Summa obeskattade reserver		919 500	639 500
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		117 475	104 747
Skulder till delägare		504 856	363 603
Förutbetalda intäkter		204 993	133 263
Upplupna kostnader	7	198 908	346 130
Summa kortfristiga skulder		1 026 232	947 743
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**2 249 732**	**1 867 243**

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER		
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Saltsjöqvarns Samfällighetsförening
Org.nr. 717910-8803

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Personal
Föreningen har inte haft några anställda. Inga löner eller andra ersättningar har utbetalats.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 1	Förvaltningskostnader	2015	2014
	Reparation och underhåll	866 835	866 668
	Driftskostnader	262 267	265 163
	Snöröjning	185 131	156 603
	Vatten och avlopp	1 672 547	1 544 660
	Sophämtning	121 075	161 023
	El	480 963	537 147
	Administration*	135 517	109 660
	Försäkring	59 512	60 633
		3 783 847	3 701 557

* varav revisionskostnad 18 750 kr.

Not 2	Personal	2015	2014
	Löner och ersättningar	2 500	0
	Styrelsearvoden	150 000	147 000
	Sociala kostnader	30 549	31 977
	Summa	183 049	178 977

Not 3	Bokslutsdispositioner	2015	2014
	Resultatjustering enligt budget	504 847	331 982

Saltsjöqvarns Samfällighetsförening
Org.nr. 717910-8803

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Upplysningar till balansräkningen

Not 4	Förutbetalda kostnader och uppl intäkter	2015-12-31	2014-12-31
	Försäkringspremier	23 594	23 302
	Fastighetsskötsel	10 226	9 206
	Övriga kostnader	63 122	17 189
	Vatten att debitera	58 658	39 420
	Intäkter Europark	28 292	14 146
	Redovisat värde	183 892	103 263

Not 5 Eget kapital

	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	280 000
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:	
Avsättning till underhålls- och förnyelsefond avsattes	-280 000
Årets resultat	304 000

Not 6	Fondering	2015-12-31	2014-12-31
	GA91	190 000	90 000
	GA92	84 000	44 000
	GA98	170 000	130 000
	GA99	85 000	70 000
	GA100	370 500	290 500
	GA101	20 000	15 000
		919 500	639 500

Not 7	Upplupna kostnader	2015-12-31	2014-12-31
	Upplupna kostnader el/värme	22 600	83 006
	Upplupna reparationskostnader	0	93 274
	Upplupna kostnader städning	3 208	9 525
	Upplupna övriga kostnader	15 600	2 825
	Upplupna kostnader revision	20 000	20 000
	Upplupna kostnader för ekonomisk förvaltning	20 000	20 000
	Upplupna styrelsearvoden och soc.avg	117 500	117 500
		198 908	346 130

Saltsjöqvarns Samf. Förening
Org.nr. 717910-8803

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Nacka 2016- 05-23

Peter Mattsson

Svante Nyman

Kjell-Åke Averstad

Olle Norrby

Kjell Jacobsson

Ulrik Danielsson

Claes Foberg

Min revisionsberättelse har lämnats den 30 maj 2016

Thomas Jerndal
Auktoriserad revisor