

Org Nr: 717905-7455

Styrelsen för Nacka Centrum Samfällighetsförening

Org.nr: 717905-7455

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR NACKA CENTRUM SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för samfällighetsföreningens verksamhet under räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Samfällighetsföreningens syfte är att förvalta Sicklaön ga:38, ga:39, ga: 40 och ga:41.

Ga:38 avser gångvägar, utebelysning, dagvattenledning och brunnar samt gräsyta. Delägare är Brf Tinget 81 % och Brf Rådet 19 %.

Ga: 39 avser parkeringsdäck på Sicklaön 386:3 och markparkeringar på Sicklaön 386:2 och 388:1. Delägare är Brf Senaten 68 % och Folksam 32 %.

Ga:40 avser sopsug, styr och övervakningsutrustning samt kabel-TV anläggning. Delägare är Brf Tinget 58 %, Brf Senaten 36 %, Folksam 17 % och Brf Rådet 9 %.

Ga: 41 avser parkeringsdäck på Sicklaön 3831 som överlåtits 2012.

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Sicklaön 386:02, 386:3, och 388:1 i Nacka kommun.

Samtliga anläggningar är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Övriga väsentliga händelser

Under 2016 har Structor anlåtats för att gå igenom de återstående åtgärder som behöver vidtas efter överlåtelse av parkeringshuset till Brf Tinget 2012 samt för planering av överlåtelse av parkeringshus och markparkering till Brf Senaten och Folksam.

Stämman

Föreningsstämman hölls 2017-11-16. Vid denna tidpunkt var inte årsredovisningen inte färdigställd och reviderad utan den togs upp på föreningsstämman 2018-01-25.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Philip Eriksson, Folksam	Ordförande t.o.m. 2017-11-16
Eva Nordin, Brf Tinget	Ordförande fr.o.m. 2017-11-16
Suzanne Skoog Förster, Brf Senaten	Ledamot, sekreterare
Roy Mattsson, Brf Tinget	Ledamot t.o.m. 2017-11-16
Börje Lidholm, Brf Rådet	Ledamot
Tobias Dicius, Folksam	Ledamot fr.o.m. 2017-11-16

Jerzy Buczak, Brf Senaten	Suppleant
Nils Cronstedt, Brf Tinget	Suppleant
Bent Eriksson, Brf Rådet	Suppleant
Thomas Lönnestam, Folksam	Suppleant fr.o.m. 2017-11-16

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda styrelsemöten varav 1 konstituerande.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit två ledamöter i förening.

Attestberättigade för belopp över 20 000 kr har varit Roy Mattsson och Suzanne Skoog Förster i förening fram till 2017-11-16. Därefter Suzanne Skoog Förster och Eva Nordin i förening. Belopp under 20 000 kr har attesterats av en av de attestberättigade.

Revisorer

Revisorer har varit BoRevision.

Valberedning

Samfällighetsföreningen har ingen valberedning utan varje delägare utser två personer att ingå i samfällighetsföreningen varav en ska vara ordinarie ledamot och en suppleant

Förvaltning

Samfällighetsföreningen har avtal med:

HSB Stockholm om ekonomisk förvaltning samt avtalsskrivning och avisering av parkeringsplatser. Nacka Drift och Skötsel avseende teknisk förvaltning och snöröjning av parkeringsdäck och parkeringsplatser samt uthyrning av parkeringsplatser.

Caverion Sverige AB avseende skötsel och drift av sopsugsanläggningen.

Q-Park avseende tillsyn av parkeringar.

Kone AB avseende garageport.

Ekonomi

Intäkter och kostnader har fördelats mellan delägarna enligt vid anläggningsförrättningen fastställda fördelningstal för varje gemensamhetsanläggning. Kostnader för ekonomisk förvaltning och revision i bokslutet kallat "samlingshus" har fördelats enligt följande:

50 % av totalsumman delas mellan Brf Senaten 68% och Folksam 32%

50% av totalsumman delas mellan alla enligt andelstal för ga:40.

Styrelsen har valt att skjuta upp fördelningen av årets resultat till nästa räkenskapsår. Resultatet för 2016 är inte heller fördelat pga oklarheter i avdelningsredovisningen mellan delägarna.

Årets överskott enligt resultaträkningen är 40 141 kr.

Underhåll

Caverion har gjort en genomgång av sopsugsanläggningen 2016 och bedömningen är att anläggningen är i god kondition funktionsmässigt. Under 2016 har en elöversyn gjorts och söndertuggade kablar har ersatts och dragits i stålrör för att förhindra framtida skadedjursangrepp. Inom en tvåårsperiod bör samtliga tryckluftslangor bytas till en beräknad kostnad av 110 000 kr.

Garaget och markparkeringarna är i stort behov av renovering men den kommer att påbörjas fört efter det att GA:39 separerats från övriga gemensamhetsanläggningar.

Framtida planering

Styrelsen avser att låta anta nya stadgar där ga:38 och ga:41 inte ska förvaltas av samfällighetsföreningen. Samfällighetens förvaltning kommer därefter att omfatta ga:39 och ga:40.

Ga:38 förvaltas i dag i praktiken genom delägarförvaltning av Brf Tinget och Brf Rådet.

Ga: 41 förvaltas inte längre av samfällighetsföreningen efter överlåtelse till Brf Tinget 2012 och skall därför tas bort ur stadgarna.

Diskussioner har förts att överlåta fastigheterna i GA:39, Sicklaön 3862, 386:3 och 388:1 till en nybildad samfällighetsförening alternativt att flytta förvaltningen av GA:40 och låta fastigheterna vara kvar.

Flerårsöversikt

<i>Nyckeltal</i>	2017	2016	2015	2014	2013
<i>Nettoomsättning</i>	1 464	1 444	1 537	1 490	1 454
<i>Resultat efter finansiella poster</i>	0	-29	0	0	0
<i>Soliditet, %</i>	0	0	0	0	0

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Nacka Centrum Samfällighetsförening

		2017-01-01	2016-01-01
Resultaträkning		2017-12-31	2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 463 858	1 443 631
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-1 315 230	-1 385 410
Övriga externa kostnader	Not 3	-79 854	-40 376
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-63 000	-46 647
Summa rörelsekostnader		-1 458 084	-1 472 433
Rörelseresultat		5 774	-28 801
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	218	329
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-5 991	-435
Summa finansiella poster		-5 774	-107
Årets resultat		0	-28 908

Nacka Centrum Samfällighetsförening**Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Tillgångar****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

21 086

14 806

Övriga fordringar

Not 7

922 299

738 773

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 8

83 302

58 104

1 031 688

811 683

Summa omsättningstillgångar

1 031 688

811 683**Summa tillgångar**

1 031 688

811 683

Nacka Centrum Samfällighetsförening

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 9		
Eget kapital vid räkenskapsårets början		0	0
Årets resultat		0	-28 908
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		0	-28 908
Skulder			
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		119 357	179 014
Övriga skulder	Not 10	631 021	593 364
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	281 310	68 213
		<u>1 031 688</u>	<u>840 591</u>
Summa skulder		1 031 688	840 591
Summa eget kapital och skulder		1 031 688	811 683

Nacka Centrum Samfällighetsförening

	2017-01-01	2016-01-01
Kassaflödesanalys	2017-12-31	2016-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	0	-28 908
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Kassaflöde från löpande verksamhet	0	-28 908
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-28 659	80 480
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	191 097	66 965
Kassaflöde från löpande verksamhet	162 438	118 537
Årets kassaflöde	162 438	118 537
Likvida medel vid årets början	102 601	-15 936
Likvida medel vid årets slut	265 039	102 601

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

Nacka Centrum Samfällighetsförening

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.



Nacka Centrum Samfällighetsförening

Noter		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Hyror	885 173	873 292
	Övriga intäkter	645 550	683 091
	Bruttoomsättning	1 530 723	1 556 383
	Avgifts- och hyresbortfall	-66 865	-77 785
	Hyresförluster	0	-34 967
		1 463 858	1 443 631
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	89 500	105 941
	Reparationer	399 919	346 618
	EI	185 818	155 627
	Vatten	1 990	3 346
	Sophämtning	464 004	516 132
	Fastighetsförsäkring	37 044	31 888
	Kabel-TV och bredband	0	1 290
	Förvaltningsarvoden	136 955	137 068
	Planerat underhåll	0	87 500
		1 315 230	1 385 410
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	9 791
	Administrationskostnader	21 809	21 322
	Extern revision	20 000	9 263
	Konsultkostnader	38 045	0
		79 854	40 376
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	48 000	39 400
	Sociala avgifter	15 000	7 247
		63 000	46 647
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	73	53
	Övriga ränteintäkter	144	276
		218	329
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Övriga räntekostnader	5 991	435
		5 991	435

Nacka Centrum Samfällighetsförening


Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 7 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	-6 665	1 154
Avräkningskonto HSB Stockholm	265 039	102 601
Övriga fordringar	663 926	635 018
	922 299	738 773
Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	83 302	58 104
	83 302	58 104
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 9 Underhålls- och förnyelsefond		
Belopp vid årets ingång	0	0
Årets inanspråkstagande	0	0
Årets reservering	0	-28 908
Belopp vid årets utgång	0	0
	0	-28 908
Not 10 Övriga skulder		
Depositioner	31 300	31 300
Moms skuld	33 109	35 593
Inre fond	0	0
Kälskatt	-571	-571
Övriga kortfristiga skulder	567 184	527 042
	631 021	593 364
Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	68 178	68 214
Övriga upplupna kostnader	213 132	-1
	281 310	68 213
Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.		
Not 12 Väsentliga händelser efter årets slut		
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut		

Nacka Centrum Samfällighetsförening

Noter


2017-12-31 2016-12-31

Nacka, den 2019-07-08


Eva Nordin


Börje Lidholm

Josef Ericsson


Stefan Olsson

Min revisionsberättelse har 2019-07-08 lämnats beträffande denna årsredovisning


Joakim Mattsson

Revisor, BoRevision i Sverige AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Nacka Centrum Samfällighetsförening, org.nr. 717905-7455

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Nacka Centrum Samfällighetsförening för år 2017.

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 31 december 2017 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 revisionssed 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Nacka Centrum Samfällighetsförening för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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.

Övriga upplysningar

Vid avlämnandet av denna revisionsberättelse saknades underskrift av styrelseledamoten Josef Ericsson.

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 förvaltning av samfälligheter, 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 förvaltning av samfälligheter.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 förvaltning av samfälligheter.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 överträdelse 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 bostadsrättslagen.

Anmärkning

Årsredovisningen är inte upprättad inom sådan tid att det varit möjligt att hålla ordinarie stämman inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm den 8 / 7 2019

.....
Joakim Mattsson
BoRevision AB