

Org Nr: 717905-7455

# Styrelsen för Nacka Centrum Samfällighetsförening

Org.nr: 717905-7455

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31



## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR NACKA CENTRUM SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för samfällighetsföreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

### 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 38 %, 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. Diskussioner har förts för att kunna slutföra detta.

#### *Styrelse*

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Eva Nordin, Brf Tinget	Ledamot, ordförande
Suzanne Skoog Förster, Brf Senaten	Ledamot, sekreterare
Börje Lidholm, Brf Rådet	Ledamot
Tobias Dicius, Folksam	Ledamot
Jerzy Buczak, Brf Senaten	Suppleant
Nils Cronstedt, Brf Tinget	Suppleant
Bengt Eriksson, Brf Rådet	Suppleant
Thomas Lönnestam, Folksam	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 2 protokollförda styrelsemöten varav 1 konstituerande.

#### *Firmatecknare*

Firmatecknare har varit två ledamöter i förening.

Attestberättigade för belopp över 20 000 kr har varit Eva Nordin och Suzanne Skoog Förster 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 och 2017 är inte heller fördelat pga oklarheter i avdelningsredovisningen mellan delägarna. Utredning pågår och samfällighetsföreningen har anlitat revisor Joakim Mattsson, vid BoRevision att utreda delägarnas fordringar och skulder till samfällighetsföreningen.

Årets underskott enligt resultaträkningen är - 127 185,53 kr.

### **Underhåll**

Caverion har gjort en genomgång av sopsugsanläggningen 2016 och bedömningen är att anläggningen är i god kondition funktionsmässigt. Efter rekommendation från Caverion har reparationer och förebyggande åtgärder gjorts för att förbättra drift och livslängd på anläggningen.

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>	<i>2018</i>	<i>2017</i>	<i>2016</i>	<i>2015</i>	<i>2014</i>
<i>Nettoomsättning</i>	1 645	1 464	1 444	1 537	1 490
<i>Resultat efter finansiella poster</i>	0	0	-29	0	0
<i>Soliditet, %</i>	0	0	0	0	0

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)



**Nacka Centrum Samfällighetsförening**

		<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	1 645 186	1 463 858
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-1 544 849	-1 315 230
Övriga externa kostnader	Not 3	-32 983	-79 854
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-60 367	-63 000
Summa rörelsekostnader		-1 638 199	-1 458 084
<b>Rörelseresultat</b>		<b>6 986</b>	<b>5 774</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	54	218
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-7 040	-5 991
Summa finansiella poster		-6 986	-5 774
<b>Årets resultat</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

**Nacka Centrum Samfällighetsförening****Balansräkning** **2018-12-31** **2017-12-31****Tillgångar****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 7

Not 8

163 606

881 244

69 458

1 114 3081 114 308**1 114 308**

21 086

922 299

88 302

1 031 6881 031 688**1 031 688**

Summa omsättningstillgångar

**Summa tillgångar**

**Nacka Centrum Samfällighetsförening**

<b>Balansräkning</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 9		
Eget kapital vid räkenskapsårets början		0	0
Årets resultat		0	0
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		0	0
<b>Skulder</b>			
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		52 608	119 357
Övriga skulder	Not 10	637 222	631 021
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	424 478	281 310
		<u>1 114 308</u>	<u>1 031 688</u>
Summa skulder		1 114 308	1 031 688
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>1 114 308</b>	<b>1 031 688</b>

**Nacka Centrum Samfällighetsförening**

	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	0	0
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-258 312	-28 659
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	82 620	191 097
Kassaflöde från löpande verksamhet	-175 692	162 438
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-175 692</b>	<b>162 438</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>265 039</b>	<b>102 601</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>89 347</b>	<b>265 039</b>

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 anskaffningsvärdet om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.



## Nacka Centrum Samfällighetsförening

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Hyrer	895 760	885 173
Övriga intäkter	810 380	645 550
Bruttoomsättning	1 706 140	1 530 723
Avgifts- och hyresbortfall	-60 954	-66 865
	<b>1 645 186</b>	<b>1 463 858</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	129 204	89 500
Reparationer	457 389	399 919
El	208 629	185 818
Vatten	3 465	1 990
Sophämtning	435 579	464 004
Fastighetsförsäkring	43 779	37 044
Förvaltningsarvoden	148 054	136 955
Planerat underhåll	118 750	0
	<b>1 544 849</b>	<b>1 315 230</b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	426	0
Administrationskostnader	24 495	21 809
Extern revision	8 063	20 000
Konsultkostnader	0	38 045
	<b>32 983</b>	<b>79 854</b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	46 071	48 000
Sociala avgifter	14 296	15 000
	<b>60 367</b>	<b>63 000</b>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	53	73
Övriga ränteintäkter	0	144
	<b>54</b>	<b>218</b>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Övriga räntekostnader	7 040	5 991
	<b>7 040</b>	<b>5 991</b>

## Nacka Centrum Samfällighetsförening

Noter	2018-12-31	2017-12-31
<b>Not 7 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	786	-6 665
Avräkningskonto HSB Stockholm	89 347	265 039
Övriga fordringar	791 111	663 926
	<b>881 244</b>	<b>922 299</b>
<b>Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	69 458	88 302
	<b>69 458</b>	<b>88 302</b>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 9 Underhålls- och förnyelsefond</b>		
Belopp vid årets ingång	0	0
Årets ianspråkstagande	0	0
Årets reservering	0	0
Belopp vid årets slut	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10 Övriga skulder</b>		
Depositioner	31 300	31 300
Momsskuld	37 899	33 109
Källskatt	0	-571
Övriga kortfristiga skulder	563 024	567 184
	<b>637 222</b>	<b>631 021</b>
<b>Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Förutbetalda hyror och avgifter	59 770	68 178
Övriga upplupna kostnader	364 708	213 132
	<b>424 478</b>	<b>281 310</b>
Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.		
<b>Not 12 Väsentliga händelser efter årets slut</b>		
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut		

**Nacka Centrum Samfällighetsförening**

**Noter**

**2018-12-31**

**2017-12-31**

Nacka, den

2019-07-08



Eva Nordin



Stefan Olsson

Josef Ericsson



Börje Lidholm

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 2018.

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 2018 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. Risken 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 2018 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 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 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

Joakin Mattsson  
BoRevision AB