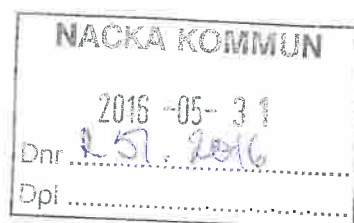


Kallelse till ordinarie stämma i Saltsjöqvarns Samfällighetsförening



Datum och plats: 2016-06-14 kl. 18:30
Föreningslokalen Hästholmsvägen 25, 2 trappor
Porttelefon, sök upp "Samlingslokalen" och gör påringning.

Kallade: Samtliga delägare i samfälligheten:

| | |
|----------------|-----------------------------|
| Sicklaön 37:2 | Brf Hospitalet |
| Sicklaön 37:5 | Stora Kvarnen KB |
| Sicklaön 37:6 | Brf Mannagrynskvarnen |
| Sicklaön 37:8 | Brf Inloppet |
| Sicklaön 37:12 | Brf Mjölnaren |
| Sicklaön 37:17 | Nacka kommun |
| Sicklaön 37:28 | Brf Saltsjöqvarn 1 |
| Sicklaön 37:51 | Brf Västra Hamnplan |
| Sicklaön 37:52 | Brf Utsikten 1 Saltsjöqvarn |
| Sicklaön 37:53 | Brf Utsikten 2 Saltsjöqvarn |
| Sicklaön 37:58 | Brf Östra Saltsjön |
| Sicklaön 37:59 | Brf Västra Saltsjön |
| Sicklaön 37:69 | Brf Stora Kvarnen |

- Dagordning:**
- 1) Stämmans öppnande
 - 2) Val av ordförande för stämman
 - 3) Val av sekreterare för stämman
 - 4) Val av två justeringsmän
 - 5) Justering av röstlängd
 - 6) Frågan om stämman är behörigen utlyst
 - 7) Fastställande av dagordning
 - 8) Styrelsens årsredovisning
 - 9) Revisorernas revisionsberättelse
 - 10) Frågan om ansvarsfrihet för styrelsen
 - 11) Förslag till inkomst- och utgiftsstat 2016 för fastställelse samt debiteringslängd för 2016.
 - 12) Val av styrelse, styrelseordförande och suppleanter

- 13) Val av revisorer och suppleanter
- 14) Fråga om val av valberedning

- 15) Förslag justering av stadgar
- 16) Nya avtal avseende garaget Utsikten
- 17) Övriga frågor
- 18) Meddelande av plats där stämmoprotokollet hålles tillgängligt
- 19) Stämman avslutas.

Följande handlingar bifogas:

Styrelsens årsredovisning

Revisorernas revisionsberättelse

Förslag till styrelseledamöter för 2016/2017

Förslag justering av stadgar

Nya avtal avseende garaget Utsikten

Förslag till fullmakt

Om ovanstående handlingar inte finns bifogade detta utskick, kommer de att sändas ut inom kort alternativt hållas tillgängliga hos ordförande Peter Mattsson, Bageribacken 2, 131 71 Nacka.

Ordförandena i respektive bostadsrättsförening förutsätts ha fullmakt att företräda sin delägare på stämman. Övriga som ämnar företräda en delägare ska lämna skriftlig fullmakt.

Välkommen!

Styrelsen

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 från 2017 kommer att ta över huvudmannskapet 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 Sjökvärnsbacken 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 Mjölaren. 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 nivåmätningstrustning samt rengöring pumpgrop utförs med avtal 2 ggr om året. Kapital är fonderat för snart utbyte av pumpar och modernisering av nivåmätningstrustning. Beräknad livslängd 10 år är uppnådd.

Övrigt, brandskydd

Brandskyddsanläggningar inom garagen besiktas årligen och är under uppgradering vad gäller förbättrade insatsmöjligheter för Nacka Brandförsvaret. 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



Saltsjöqvarns Samfällighetsförening

Org.nr. 717910-8803

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 Mannagrynskvärnen, Inloppet, Mjölaren, 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 budgeterat 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 besiktningssamtal 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.

Parkerings- 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.

Saltsjöqvarns Samfällighetsförening

Org.nr. 717910-8803

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

Ågarna 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 Sjöqvarnsbacken 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 Sjöqvarnsbacken 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 förvaltat gemensamhetsanläggning. I samfälligheten ingår tio bostadsrättsföreningar, ett hotell, en verksamhet (Hospitalet) och Nacka Kommun.

Medlemmar är:

-Brf Saltsjöqvarn

-Brf Mjölnaren

-Brf Mannagrynskvaren

-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

Föreningens 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 | | <u>228 572</u> | <u>254 767</u> |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | 4 769 498 | 4 488 975 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Förvaltningskostnader | 1 | -3 783 847 | -3 701 557 |
| Personalkostnader | 2 | <u>-183 349</u> | <u>-178 977</u> |
| Summa rörelsekostnader | | -3 967 196 | -3 880 534 |
| Rörelseresultat | | 802 302 | 608 441 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | <u>6 554</u> | <u>3 541</u> |
| Summa finansiella poster | | 6 554 | 3 541 |
| Resultat efter finansiella poster | | 808 856 | 611 982 |
| Bokslutsdispositioner | | | |
| Bokslutsdispositioner | 3 | <u>-504 856</u> | <u>-331 982</u> |
| Summa bokslutsdispositioner | | -504 856 | -331 982 |
| Resultat före skatt | | 304 000 | 280 000 |
| Årets resultat | | <u>304 000</u> | <u>280 000</u> |

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

2015-12-31

2014-12-31

Not

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

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Fritt eget kapital

Årets resultat

Summa fritt eget kapital

Summa eget kapital

Fonderingar

Fond och underhåll

Summa obeskattade reserver

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

Skulder till delägare

Förutbetalda intäkter

Upplupna kostnader

Summa kortfristiga skulder

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**STÄLLDA SÄKERHETER OCH
ANSVARSFÖRBINDELSER**

Ställda säkerheter

Ansvarsförbindelser

Not

2015-12-31

2014-12-31

5

6

7

304 000

304 000

304 000

919 500

919 500

117 475

504 856

204 993

198 908

1 026 232

2 249 732

280 000

280 000

280 000

639 500

639 500

104 747

363 603

133 263

346 130

947 743

1 867 243

Inga

Inga

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 |
| | | <u>3 783 847</u> | <u>3 701 557</u> |

* 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 | <u>183 049</u> | <u>178 977</u> |

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

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 | <u>183 892</u> | <u>103 263</u> |
| | | | |
| 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 |
| | | <u>919 500</u> | <u>639 500</u> |
| | | | |
| 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 |
| | | <u>198 908</u> | <u>346 130</u> |

Saltsjöqvarns Samf. Förening

Org.nr. 717910-8803

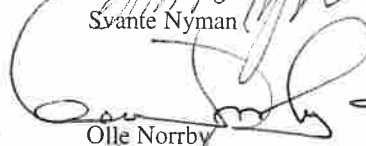
TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Nacka 2016-05-23


Peter Mattsson


Svante Nyman


Kjell-Åke Averstad

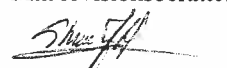

Olle Norrby


Kjell Jacobsson


Ulrik Danielsson


Claes Foberg

Min revisionsberättelse har lämnats den 30 maj 2016


Thomas Jerndal
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Saltsjöqvarns Samfällighetsförening
Org.nr. 717910-8803

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Saltsjöqvarns Samfällighetsförening för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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 2015 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Saltsjöqvarns Samfällighetsförening för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige.

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.

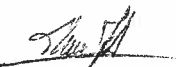
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 30 maj 2016



Thomas Jerndal
Auktoriserad revisor

Förslag

Styrelse för SQSF att väljas på stämman den 14 juni 2016

| | | | Mandatperioden utgår |
|----------------------|----------------|-----------------|----------------------|
| Ordinarie ledamöter: | | | |
| Peter Mattsson | Sicklaön 37:28 | Saltsjöqvarn1 | 2017 |
| Kjell-Åke Averstad | Sicklaön 37:51 | Västra Hamnplan | 2018 |
| Olle Norrby | Sicklaön 37:58 | Östra Saltsjön | 2017 |
| Hans Torlén | Sicklön 37:52 | Utsikten 1 | 2018 |
| Claes Foberg | Sicklaön 37:59 | Västra Saltsjön | 2017 |
| Thomas Gustavsson | Sicklön 37:52 | Stora kvarnen | 2018 |
| Kjell Jakobsson | Sicklön 37:52 | Utsikten 2 | 2018 |

Suppleanter:

| | | | |
|----------------|----------------|------------------|------|
| Svante Nyman | Sicklaön 37:16 | Mannagrynskvaren | 2017 |
| Anders Ohrbeck | Sicklaön 37:18 | Inloppet | 2017 |
| Anders Wahlund | Sicklaön 37:5 | Elite Hotel | 2017 |
| Karin Sjöblom | Sicklaön 37:12 | Mjölaren | 2017 |
| Vakant | Sicklaön 37:2 | Hospitalet | 2017 |

Enligt föreningens stadgar ska det finnas 7 ordinarie ledamöter och 3-5 suppleanter. Mandatperioden för ordinarie ledamot är två år och för suppleant ett år.

Det finns inga hinder till att ledamot omväljs. Det är snarare så att det är önskvärt att ledamöter och suppleanter sitter kvar ett par år för att på det sättet åstadkomma kontinuitet och därmed underlätta styrelsearbetet.

Det är också önskvärt att alla delägare finns representerade i styrelsen

JUSTERING AV STADGAR

MAIL FRÅN PETER MATTSSON 2016-04-25

Vänner,

Jag vill föreslå att vi på stämman gör två mindre justeringar av SOSF stadgar.

I SOSFs stadgar står det att stämman ska hållas i juni och att kallelse skall ske med brev.

Många är bortresta i juni varför det vore behändigare att normalt genomföra stämman i maj.

Därför föreslår vi stämman att ändra §13 i SOSF stadgar till att lyda

“ Ordinarie stämma skall årligen hållas senast under juni månad....” istället för “ Ordinarie stämma skall årligen hållas i juni månad....”

Dessutom håller lagstiftarna på att godkänna att kallelse till stämma kan sändas ut med mail.

Därför föreslår vi stämman att ändra §14 i SOSF stadgar till att lyda

“ Styrelsen kallar till stämma. Detta skall ske genom brev eller mail” istället för att det som idag enbart står brev.

På detta sätt kan vi sända ut kallelse med mail när lagstiftarna beslutar att det ska bli möjligt. (För kännedom vill jag påminna om att vi idag kallar medlemmarna/föreningarna med brev och styrelseledamöterna med mail).

Om någon är emot detta vill jag snarast få en signal om detta.

Mvh

Peter Mattsson

Beslut på SQSF stämma 14 juni:

Nya avtal med Qpark avseende garaget Utsikten.

Garagegruppen redogjorde för de nya avtal som delägarna i parkeringsgaraget Utsikten (GA 91) ingått med Qpark och som samfälligheten med stöd av fullmakt för Brf-delägarna undertecknat som ombud. I korthet innebär avtalen följande:

-Brf Sickla Strand no 1719 (Hospitalet), Brf Stora Kvarnen, Brf Mannagrynskvarnen, Brf Mjölaren, Brf Västra Hamnplan, Brf Utsikten 1, samt Brf Utsikten 2, (nedan kollektivt kallade "Brf:erna") disponerar gemensamt 221 fasta platser och 19 fria platser eller sammanlagt 240 platser. Platserna hyrs ut av respektive Brf.erna direkt till egna medlemmar. Sådan upplåtelse är momsfri enligt lag. Lediga fasta platser och övriga fria platser kan hyras ut till utomstående. Sådan uthyrning är momsbelagd.

Genom ett Administrationsavtal mellan Brf:erna och Qpark åtar sig Qpark att mot en ersättning om 10 % av parkeringsintäkterna biträda Brf:erna med fakturering av uthyrningen och viss skötsel mm av parkeringsytorna. Qpark redovisar intäkterna från samtliga 240 platser direkt till Brf:erna som ensamma uppbär dessa i förhållande till procentuellt andelstal angivet i Administrationsavtalet. Redovisning och inbetalning av moms på momsbelagd uthyrning sker gruppvis genom Utsikten 2 såsom Representant för Brf:erna (enkelt bolag).

-Stora Kvarnen KB (nedan kallad "Elite Hotel") har tecknat separat avtal med Qpark med avseende på viss skötsel av sina 50 platser samt ytterligare 15 platser, som upplåtits vederlagsfritt till Elite Hotel från Brf:erna. Elite Hotel uppbär ensam intäkterna från uthyrningen av samtliga 65 platser. Som kompensation till Brf:erna för den vederlagsfria upplåtelsen av de 15 platserna avstår Elite Hotel från sin andel av intäkterna på resterande 19 fria platserna som hyrs ut av Brf:erna.

Brf:erna och Qpark har tecknat ett Arrendeavtal (Avtal om lägenhetsarrende) varigenom Brf:erna upplåter rätt för Qpark att självständigt bedriva parkeringsverksamhet med avseende på 24 avgiftsbelagda parkeringsplatser (parkeringsautomat). Arrendeavgiften tillfaller endast Brf:erna och uppgår till 88 % av årsomsättningen. Som kompensation till Brf:erna för den vederlagsfria upplåtelsen av de ovan nämnda 15 fria platserna avstår Elite Hotel från sin andel av intäkterna på de 24 avgiftsbelagda parkeringsplatserna.

Beslut

Sedan samfällighetens styrelse enhälligt godkänt ovan redovisade förfarande och avtalsupplägg godkänner stämman att parkeringplatserna i garaget Utsikten (GA91) nyttjas för uthyrning på det sätt som beskrivits ovan. Stämman ger härmed mandat åt styrelsen att i framtiden och för Brf:ernas räkning vidta de ändringar och justeringar i avtalen och upplägget i övrigt som kan erfordras för att korrigera eventuell felaktighet eller obalans i det ekonomiska utfallet delägarna emellan.

-

FULLMAKT

Härmed befullmäktigas _____ och/eller _____
att i alla avseenden företräda _____ vid föreningsstämma i
Saltsjöqvarns Samfällighetsförening den 14 juni 2016 och därvid delta i alla diskussioner och
utöva vår rösträtt vid alla beslut i frågor som upptagits i kallelsen till stämman och som eljest
förekommer på nämnda stämma.

Ort och Datum: _____

Signatur:

Namnförtydligande:
