



Jarlabergs Samfällighetsförening

Org. nr716420-5960

Årsredovisning

för

verksamhetsåret

2016-01-01 – 2016-12 31

Styrelsen för Jarlabergs Samfällighetsförening lämnar härmed redovisning för föreningens verksamhet under verksamhetsåret.

Årsredovisningen omfattar	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Tilläggsupplysningar	10
Noter	11
Underskrifter	14

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Ändamål

Samfällighetsföreningen har till uppgift att förvalta tre gemensamhetsanläggningar tillkomna genom anläggningsbeslut 1989.11.01 (D53/88), ändrat 1999.12.08 avseende försäljning av värmedistributionsystem, ändrat 2012.03.06 avseende främst ansvaret för värmeundercentraler och ändrat 2013.07.16 avseende styr- och reglerutrustning i undercentraler och kabel-tv.

Samfälligheterna omfattar bland annat tre parkeringshus samt gästparkeringsplatser i direkt anslutning till P-husen, parkeringsplats vid Volvo, för distribution av radio och tv-program, parkvägar, planteringar och gräsytor samt anläggningar för vatten och avlopp. Grovsoprummen ägs av samfälligheten men sköts av medlemmarna som också står för kostnaderna för sophämtningen.

Föreningen

Föreningens organisationsnummer är 716420-5960.
Föreningens säte är Nacka kommun.

Medlemmar

Fastighet	Ägare	BRAp kvm	Andelstal
367:3, 367:4	Brf Fjädern	16 362	1 362
367:2, 367:6	Brf Tullen	17 598	1 444
367:7, 367:9	Brf Nyckeln	15 535	1 271
369:2, 369:3	Brf Uttern	17 759	1 453
369:4, 369:8	Brf Mården	21 320	1 746
369:5	Brf Minken	9 830	805
369:6, 369:7	Brf Illern	21 056	1 724
369:10-369:31	22 st. egnahemsägare	2 422	198

(9 andelar per fastighet)

Sammanträden

Föreningsstämma hölls den 1 juni 2016 i Brf Minkens lokal Fyrspannsvägen 70 (Träffen). Under verksamhetsåret har styrelsen hållit 11 protokollförda sammanträden. Därutöver har styrelsen eller delar av styrelsen haft ett stort antal informella träffar och telefon och mailkontakter för att behandla olika ärenden. En extra stämma hölls den 2 november i syfte att välja två nya ledamöter p.g.a. dödsfall samt begäran om eget utträde.

Styrelse

Styrelsen from 1/1 tom 31/5 2016 har varit följande. Styrelsens ordförande har varit Bertil Jönsson

Brf/Egna hem	Ledamot	Suppleant
Mården	Hans Carlsson	Marjalisa Asplund
Fjädern	Kristina Sundström	Erland Hill

Tullen	Annika Simson	Dag Hervieu
Minken	Christina Hallstedt	Johan Särnqvist
Nyckeln	Ronny Henriksson	Anne-Marie Vannequé
Illern	Krister Johnsson	Stig Biström
Uttern	Aurelian Bria	Jesper Holmberg
Egna hem	Paul Collins	Roger Thyrhaug

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman den 1 juni 2016 haft följande sammansättning: Styrelsens ordförande har varit Pär Pihlqvist.

Brf/Egna hem	Ledamot	Suppleant
Fjädern	Erland Hill	Marianne Tessmar
Tullen	Annika Simson	Dag Hervieu
Nyckeln	Ronny Henriksson	Anne-Marie Vannequé
Illern	Krister Johnsson	Stig Biström
Minken	Christina Hallstedt	Tommy Fryk
Mården	Marjalisa Asplund	Pernilla Holmström
Uttern	Ralph Dreilich	Hans Tillberg
Egna hem	Jan Persson	Kristina Jansson

Vid en extra stämma den 2 november 2016 valdes Dusko Susnjar in som suppleant för Brf Fjädern när Erland Hill avlidit. Marianne Tessmar blev då ordinarie. Vid samma stämma valdes Ivo Panazzo in som suppleant för Brf Minken när Tommy Fryk begärt sitt utträde ur styrelsen.

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas av samtliga ordinarie ledamöter, två i förening.

Revisorer

Till interna revisorer valdes av stämman Kristin Sundström (ordinarie) och Bertil Jönsson (suppleant). Till extern revisor utsågs auktoriserad revisor Johan Andersson.

Valberedning

Stämman utsåg Ana Olsson (sammankallande) och Hans Carlsson till valberedning.

Arvoden

Arvodet till styrelsen har enligt stämmobeslut varit fem basbelopp på 2016 års nivå (44 300 kronor) att fördelas inom styrelsen. Därutöver har styrelsen förfogat över ett basbelopp för utbildning,

konferenser med mera.

Arvodet till revisor och revisorssuppleant var ett halvt basbelopp på 2016 års nivå att fördela dem emellan.

Ersättning till Grant Thornton utgår enligt räkning.

Avtal

Samtliga av föreningen ingångna avtal finns förtecknade och samlade i pärmar hos samfällighetsföreningens ordförande.

Försäkring

Fastigheter, hus och anläggningar är försäkrade som företagsförsäkringspaket med försäkringsnummer 9001931 hos Länsförsäkringar Stockholm. Nya avtalet sträcker sig från 2016-07-01 tom 2017-06-30.

Förvaltning

Den tekniska, ekonomiska och administrativa förvaltningen utfördes av Cemi AB.

Arbetsformer

Under året har det funnits en ekonomi grupp med ansvarig, en mark- och miljö grupp med ansvarig, en teknikgrupp med ansvarig, en garage grupp med ansvarig och en grupp för informationsfrågor med ansvarig. Vid mötet den 14 juni 2016 beslöts att starta upp en till arbetsgrupp för FI:an..

Allmänt

Cemi AB har anlåtats för den ekonomiska, administrativa och tekniska förvaltningen.

Inkomna skrivelser är en från Nacka Kommun avseende tidsbegränsat bygglov för ändrat tillstånd av förskola till tillfälliga lägenheter i Illern (Sicklaön 369:6).

Nacka Kommun har informerat om bygglov för mätstation på Cylindervägen 2.

Från Goda Grannar har skrivelse inkommit om önskemål att flytta anslagstavlan mitt emot Tempo närmare busshållplatsen. Kommunen som äger marken har inte svarat ännu. Beslöts att ge dem samfällighetens stöd.

En uppdaterad lista avseende P-platser skall skickas varje månad till Apcoa så att felaktiga P-böter kan undvikas.

Nacka Kommun har inkommit med en skrivelse om byggplaner för olika platser i Nacka där man har bygglov. Ängen mellan gård 5 och 6 på Diligensvägen har då föreslagits. Ängen har tidigare varit reserverad för framtida behov av förskola. Det gamla bygglovet som beviljats har dock utgått.

I början av 2015 sade samfälligheten upp hyresavtalet med HSB i avsikt att omförhandla avtalet. På grund av vattenskadorna skaffade HSB andra lokaler och ville i stället bara hyra en betydligt mindre yta med ensamrätt till personalutrymmen (toaletter, duschar och personalutrymme) till en inte acceptabel hyresnivå. HSB lämnade lokalerna den 31 mars 2016.

Ekonomi

Avgiften för garage höjdes felaktigt. Avgiften får ligga kvar men Cemi skriver ett brev till medlemmarna om höjningen

From april kommer ingen mer hyra på F1:an.

I slutet av 2014 meddelade Skatteverket att taxeringsvärdena för våra garage har höjts kraftigt, vilket får stor inverkan på budgeten och underhållsarbetena under 2016. Detta arbete har nu avslutats och överklagandet gick ej igenom. Ingen ytterligare överklagan kommer att ske.

Lånen på SHB har satts om på 90 dagar och räntan förhandlats ner till 1,8%.

Flera budgetmöten har hållits och budgeten spikades den 8 december. Föreslagen hyreshöjning av P-platser röstades ner.

Garage

Fjärröppningen: Sändare på Landågaraget har bytts.

Nödbelysning och handtag till nödutgångar: Alla handtag som det var fel på har bytts ut och nödbelysning är uppsatt.

Laddstationer: Frågan som utreds är om samfälligheten skall erbjuda separata elplatser.

Hyressituationen i garagen: Månadshyrorna höjdes med 10 kronor för bilplatser respektive 5 kronor för MC-platser från och med den 1 januari 2016.

Beslöts att utreda om handikapp platser skall erbjudas.

Förfrågan om att hyra platser från boende på Lokomobilvägen har avslagits.

En utredning m.a.p kameraövervakningen har startats. Offerter från Manison respektive Säkerhetsintegrering har diskuterats.

I syfte att snabba på uthyrningen av garageplatser har styrelsen beslutat att testa om nytillkomna hyresgäster borde få förtur istället för de som står i byteskö.

Apcoa vill förkorta väntetiden för p-bevakning från 10 till 6 minuter. Styrelsen beslöt att behålla Väntetiden 10 minuter.

Avtalet med Apcoa har förlängts.

Offerter har intagits från PA:s Elservice på byte av 20 stycken motorvärmarruttag (40) bilar modell Garo AEL 210-2 till ett totalpris av 987 200 Skr.

Extrabrickor till dörrar ändras från 50 Skr till 100 Skr.

Rensning av rör och rännor har utförts.

En offert avseende högtrycksspolning av garagen har antagits om 224 800 ex moms.

En utredning med Contaki avseende läckage i D garaget har initierats.

Ett inbrott i Landågaraget ledde till att en offert för reparation av skador om 29 464 ex moms har antagits.

Styrelsen har fattat beslut om ett dokument med garagedirektiv. Max 7 punkter innehållande fortkörning, förbud mot förvaring av annat än bilen, rökförbud, parkering inom angiven plats etc.

Mark

Två belysningsstolpar har bytts ut.
Bättre skyltning till Fyrspannsvägen (Minken) har beslutats.

Nya skyltar avseende handikappsparkeringen vid F 50-74 har satts upp av Apcoa för 4 lika stora platser.

Teknik

Offert från Envac på sanering av 51 soprum har antagits om 1 455 + moms/soprum.

Avtalet med Cemi förlängdes ett år.

Bergsprickor mellan Wallenstam och F1:an utreds vidare.

Vattenläcka på F1:an ledde till en hyresreduktion för HSB om 101 200 SEK.

Styrelsen har arbetat med flera olika förslag till att hitta nya hyresgäster till F1.

Slutord

Styrelsens ledamöter och suppleanter tackar för det förtroende som visats oss under det gångna verksamhetsåret.

Jarlabergs samfällighetsförenings räkenskaper framgår av bilagd resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultatdisposition

Underhållsfond	-739 473
Årets resultat	350 873
	-388 600

Styrelsen föreslår stämman att besluta att den uppkomna vinsten balanseras mot underhållsfonden.

I ny räkning balanseras -388 600 Kronor

Resultaträkning	Not	2016-01-01 – 2016-12-31	2015-01-01 – 2015-12-31
Årsavgifter och hyror		3 862 818	4 045 031
Övriga intäkter		616 622	620 367
Erhållna bidrag		0	0
		4 479 440	4 665 398
Föreningens kostnader			
Fastighetskostnader	1	-1 407 430	-1 220 566
Förvaltningskostnader	2	-1 024 356	-1 016 783
Fastighetskatt/-avgift		-1 170 000	-695 004
Arvoden och löner	3	-356 244	-314 054
Föreningens övriga kostnader		-54 168	-145 908
Avskrivningar		-58 142	-12 485
		-4 070 339	-3 404 800
Driftnetto		409 102	1 260 598
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		374	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-58 603	-74 510
		-58 229	-74 510
Årets resultat		350 873	1 186 088

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förbättringsutgift på annans fastighet	4	226 443	
Maskiner och inventarier	5	1 009 177	1 066 369
Summa anläggningstillgångar		1 235 620	1 066 369
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 799 835	1 778 039
Övriga fordringar		0	43 746
Aktuella skattefordringar		72 083	941
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		103 343	125 055
		1 975 261	1 947 781
<i>Kassa och bank</i>		1 669 437	2 117 468
Summa omsättningstillgångar		3 644 698	4 065 249
SUMMA TILLGÅNGAR		4 880 318	5 131 618

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	6	2016-12-31	2015-12-31
<i>Bundet eget kapital</i>			
Fond för yttre underhåll		-739 473	-1 925 479
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		350 873	1 186 088
Summa eget kapital		-388 600	-739 391
Långfristiga skulder	7		
Skulder till kreditinstitut		2 250 971	2 374 999
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		203 888	311 664
Leverantörsskulder		603 569	1 063 719
Aktuella skatteskulder		267 092	383 462
Övriga skulder		484 115	477 664
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	1 459 283	1 259 501
Summa kortfristiga skulder		3 017 947	3 496 010
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 880 318	5 131 618

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad samfälligheten fått eller kommer att få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt värde (fakturabelopp) om föreningen får ersättning i likvida medel direkt vid leveransen.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Avskrivningar av anläggningstillgångar sker enligt följande tider;

Tekniska anläggningar	20 år
Inventarier	15 år
Förbättringsutgift på annans fastighet	20 år

Noter

NOT 1 Fastighetskostnader

	2016	2015
Driftkostnader	255 464	218 232
Skötselkostnader	615 845	467 198
Underhållskostnader	312 337	352 106
Reparationskostnader	223 784	183 030
	1 407 430	1 220 566

Taxeringsvärde	2016	2015
Mark	65 000 000	15 310 000
Byggnader	52 000 000	54 200 000

NOT 2 Förvaltningskostnader

	2016	2015
Fastighetsförsäkring	108 978	108 074
Förvaltningskostnader	269 273	260 400
Projektkostnader	646 105	648 309
	1 024 356	1 016 783

NOT 3 Arvoden och löner

	2016	2015
Styrelse-/revisionsarvode	246 447	245 830
Sociala avgifter arvoden	57 037	46 973
Arvode extern revisor	28 680	15 251
Juristarvode	0	6 000
	332 164	314 054

Föreningen har inte haft några anställda under året.

NOT 4 **Förbättringsutgift på annans fastighet**

	2016	2015
Ingående anskaffningsvärden	-	-
Årets inköp	227 390	-
Utgående anskaffningsvärden	227 390	-
	2016	2015
Ackumulerade avskrivningar, IB	-	-
Årets avskrivningar	-947	-
Ackumulerade avskrivningar, UB	-947	-
Redovisat värde	226 443	-

NOT 5 **Anläggningstillgångar**

	2016	2015
Ingående anskaffningsvärden	1 078 854	-
Årets inköp	-	1 078 854
Utgående anskaffningsvärden	1 078 854	1 078 854
	2016	2015
Ackumulerade avskrivningar, IB	-12 485	-
Årets avskrivningar	-57 192	-12 485
Ackumulerade avskrivningar, UB	-69 677	-12 485
Redovisat värde	1 009 177	1 066 369

NOT 6 **Eget kapital**

	Underhålls- Fond	Balanserat Resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets ingång	-1 925 479		1 186 088
IB justering	-82		
Disposition av föregående års resultat	1 186 088		-1 186 088
Årets resultat			350 873
Belopp vid årets utgång	-739 473	0	350 873

NOT 7	Skulder till kreditinstitut	2016	2015
	Handelsbanken, 951133 1,80 % förfaller 2017-06-01	1 279 859	1 374 163
	Handelsbanken, 968697 1,80 % förfaller 2017-09-01	1 175 000	1 315 500
		2 454 859	2 686 663

Amorteringar som förfaller under 2017, 203 888 kr.

NOT 8	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016	2015
	Aviserade avgifter/hyror	991 731	1 099 917
	Övriga interimsskulder	467 552	159 584
		1 459 283	1 259 501

NOT 9	Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	2016	2015
	Ställda säkerheter	Inga	Inga
	Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

NOT 10 **Väsentliga händelser efter 31/12-16**

HSB nygammal hyresgäst på F1:an. Avtalstiden 1/1-17 tom 31/12-19. Bashyra 208 Tkr/år. Totalt 15-16 personer.

Ny offert m a p kameraövervakning från Manison.

Nytt avtal med Com Hem diskuterades, utgår maj 2018. Uppsägningstid ett år.

En genomgång av bokslutet gjordes med ekonomiansvarig den 9 mars. Förslag till hantering av det negativa kapitalet diskuterades. En av anledningarna till uppkomsten av årets underskott är den nya fastighetstaxeringen.

Nacka den 17/5 2017



Marianne Tessmar




Annika Simson



Ronny Henriksson



Krister Johnsson



Marjalisa Asplund



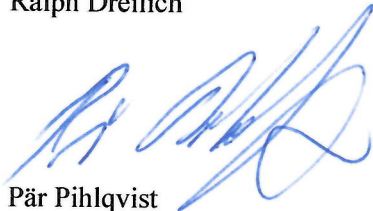
Christina Hallstedt



Ralph Dreilich

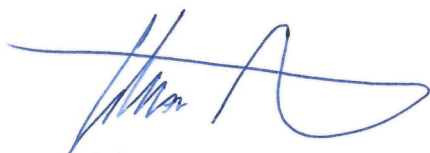


Jan Persson



Pär Pihlqvist
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24/5 2017



Johan Andersson
Auktoriserad revisor



Kristin Sundström
Föreningsvald revisor