

Årsredovisning för

Saltsjöqvarns Samfällighetsförening

717910-8803

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9-10
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Saltsjöqvarns Samfällighetsförening, 717910-8803, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Våren 2010 påbörjade Saltsjöqvarns samfällighet att arbeta för att få Nacka kommun att ta över huvudmannskapet för tunnel och kajområden inom GA 100. Projekt för realisering har påbörjats i samarbete med kommunen med kvarvarande punkter, inmätning, lantmäteriarbete och ändrad detaljplan vilket innebär att övertagandet planeras ske 2026.

Under året har arbete med ombyggnad av Norra Danviksbron påbörjats, vilket kommer löpa fram till 2027. Området berörs genom främst transporter, avtal har tecknats med region Stockholm för att reglera villkoren. Avtal har tecknats med Stockholm Vatten och Avfall rörande ombyggnad av pumpstation vid kajen och avloppsledning ut i Saltsjön. Arbetet kommer påverka området genom i anspråk av mark, nedtagande av träd och transporter i området. Arbetet kommer påbörjas hösten 2024 och löpa under två år.

Ekonomisk förvaltning, nytt avtal har tecknats med Monthan & Näsström Redovisning AB.

Händelser av större vikt inom respektive GA framgår under respektive GA avsnitt.

Budgetutfall

Balansrapporten visar på en förbättrad likviditet med 1 092 210 till 4 443 970.

Resultatrapporten visar på ett överskott med 975 585 kr, vilket justerar budgetinbetalningarna från föreningarna. Främst beroende på högre hyres-och arrendeintäkter samt upplösning av fonder.

SQSF Ordförande Mats Gustafson

GA91 GARAGET UTSIKTEN OCH GA92 GARAGET INLOPPET

Allmänt

Under året har arbetet och kostnaderna mest relaterats till löpande underhåll och investeringar från 2022.

Efter positivt besked från Naturvårdsverket gällande bidrag så beställdes 25 st nya laddplatser. 3 st stationer är tänkt att fungera som spontana laddplatser för tillfälligt bruk. Laddstationerna var färdigt installerade och tas i bruk successivt. En investering som även (förutom bidrag från Naturvårdsverket) finansierades av återföring av fonderade medel samt intäkter från Aimo Park. Bidraget från Naturvårdsverket kommer under 2024.

Ett nytt betalssystem för förbrukningsel har tagits i bruk under året avseende båda garagen. Ett nytt inpasseringssystem har installerats i GA 92. Detta tillsammans med tidigare installerad övervakningskamera är tänkt att öka säkerheten i garaget. Ett av brandjalusierna har visat sig vara skadad i GA 92. Ny brandjalusi har beställts.

Båda garagen har, nästan, varit förskonade från skadegörelse och inbrott. Administrationsavtalet med nuvarande administrativ förvaltare har sagts upp för omförhandling. Två jämförbara offerter har tagits in och beslut förväntas under Q2 2024.

Budgetutfall

Utfallet för 2023 avseende GA91 blev 539 300 kr mot budgeterade 447 126 kr.

Utfallet för 2023 avseende GA92 blev 163 487 kr mot budgeterade 352 730 kr.

GA91 och GA92 ansvarig: Hans Torlén och Jan Carlberg

GA98 LEDNINGSNÄT FÖR VATTEN OCH AVLOPP

Allmänt

I juni genomfördes en inspektion av ingående delar i "pumpgropan". I december genomfördes en liknande inspektion. Dessutom gjordes en renspolning av brunnen. Dessa inspektioner skall enligt avtal genomföras 2 ggr per år som gjorts även detta år. GA-ansvarig har dessutom löpande inspekterat felloggar för att se om något särskilt har hänt. Det har inte varit några larm förutom de larm som kommer av inspektionerna som medför störningar på systemet.

Avläsning av huvudvattenmätare har utförts 2 ggr under året. Vid årsskiftet synkroniserades avläsningen med Mätarkontroll som mäter de enskilda bostadsrättsföreningarnas undermätare.

Till våren öppnades vattenledningen till Boule och Berså som använder vårt vatten under sommaren. I september stängdes vattnet av.

Budgetutfall

Utfallet för GA 98 blev 33 806 kr mot budgeterat 346 400 kr. Kostnader för skötsel och underhåll har understigit budget.

GA98 ansvarig: Lars-Erik Lundström

GA99 SOPSUG

Allmänt

Under 2023 har vi haft ett större antal driftstörningar än tidigare år vilket renderat i högre reparations-/service kostnader.

Vid inspektionen av sopsugen under året upptäcktes hål i rörsystemet. Reparation av systemet skulle medföra en kostnad på cirka 2 miljoner kronor. Styrelsens bedömning är att ytterligare åtgärder skulle kunna bli aktuella i en nära framtid då sopsugsystemet är närmare 20 år gammalt. Av den anledningen beslöt styrelsen att stänga sopsugsystemet den 26 oktober och i samband med det placerades tillfälliga kärl ut i anslutning till respektive fastighet. I samband med detta fattade styrelsen ett beslut att handla upp nya anläggningar med enheter ovan mark (Kärlgarage). Prognosen är att detta kan vara på plats till sommaren/hösten 2024.

Budgetutfall

Utfallet för GA 99 blev 367 256 kr mot budgeterat 389 000 kr.

GA99 ansvarig: Thomas Gustafsson

GA100 MARK, VÄGAR, TUNNEL

Allmänt

Fortsatt löpande arbete med skötsel av allmänna ytor.

Uppföljning av entreprenören GO Fastighet

En uppföljning av entreprenörens första verksamhetsår har presenterats för dem med syfte att förbättra deras insats. Huvudpunkten i denna uppföljning pekade på behovet av en mer proaktiv skötsel i området.

Löpande dialog med Region Stockholm och Stockholm Vatten och Avfall

Under verksamhetsåret 2023 har ett flertal möten hållits med Region Stockholm (ombyggnad av Danvikstullsbron) och Stockholm Vatten och Avfall (ny breddavloppstunnel) med syfte att verka för ett problemfritt projektgenomförande som minimerar störningar i vårt område.

Dräneringsbrunnar har rensats och slukhål har täppts efter skyfall

På ett flertal ställen i vårt område finns det gallerförsedda dräneringsbrunnar i gatan vars syfte är att forsla bort regnvatten. Dessa har dock varit igensatta av grus vilket lett till en del "översvämningar". Under 2023 har arbetet med att rensa dessa galler och brunnar påbörjats och detta kommer att fortsätta under 2024.

Dessutom har ny asfalt lagts runt den stora brunnen nere vid hissen bakom hotellet för att underlätta avrinning.

Vid ett särskilt kraftigt skyfall i början på sommaren uppstod också ett "slukhål" nere vid kajen som sedermera täpptes igen.

Ännu fler kostnadseffektiva lampor i området

Under 2022 påbörjades uppdateringen av utebelysningen i vårt område. Då installerade vi LED belysning på Mannagrynstorget och i Bageribacken. Detta arbete har fortsatt detta verksamhetsår då LED belysning även återfinns i markbelysningen på Mannagrynstorget samt i och nedanför trappen ned till kajen från torget.

Budgetutfall

Utfallet för 2023 avseende GA 100 blev 833 536 kr mot budgeterade 983 470 kr.
En viss resultatförbättring tack vare återbetalning av elstöd samt lägre elkostnader.

GA100 ansvarig: Peter Lindström, Rolf Ahlin

GA101 MILJÖSTATION

Allmänt

Gemensamhetsanläggningen är inrättad i nedre delen av Sjöqvarnsbacken intill bergssidan. Fram till 2023-12-31 har FTI huvudansvaret för anläggningen och anlitar underentreprenörer för drift och skötsel. Från 2024-01-01 har Nacka Kommun huvudansvaret.

Budgetutfall

Utfallet i GA 101 blev 0 kr mot budgeterade 16 000 kr.

GA101 ansvarig: Thomas Gustafsson

Föreningens säte är i Stockholm.

Medlemsinformation

Gemensamhetsanläggningar

Samfälligheten förvaltar sex stycken 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 förvaltd gemensamhetsanläggning. I samfälligheten ingår tio bostadsrättsföreningar, ett hotell, en verksamhet (Hospitalet) och Nacka Kommun.

Medlemmar är:

-Brf Saltsjöqvarn

-Brf Mjölaren

-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 i Danviken AB

-Nacka Kommun

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

Styrelse

Föreningens styrelse har haft följande sammansättning:

Ledamöter	Mats Gustafson	Ordförande
	Hans Torlén	
	Lars-Erik Lundström	
	Arne Almerfors	
	Peter Lindström	
	Thomas Gustafsson	
	Jan Carlberg	
Suppleanter	Rolf Ahlin	
	Johan Sund	
	Johanna Katz Dalsgaard	
	Rolf Carlström	

Styrelsen har under verksamhetsåret haft sju ordinarie möten och genomfört två stämmor. Föreningens firma tecknas av styrelsen och av ordföranden i förening med ordinarie ledamot.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	2 021 831	2 786 812	3 480 665	3 068 239
Resultat efter finansiella poster	-435 000	180 000	140 000	60 000
Soliditet, %	-	3	3	2

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Reserv- fond	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Vid årets början				180 000
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>				
Avsättning till underhålls- och förnyelsefond				-180 000
Årets resultat				-
Vid årets slut				-

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Medel att disponera:	
Årets resultat	-
Totalt	-
Förslag till disposition:	
Avsättning till underhålls- och förnyelsefond	-
Summa	-

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Debitering delägare enl fastställd deb.längd		2 997 416	2 782 963
Resultatjustering enl budget	2	-675 585	3 849
Utdebiterad preliminär vattenavgift		1 892 597	1 668 668
Övriga rörelseintäkter		491 997	469 656
Summa rörelseintäkter m.m.		4 706 425	4 925 136
Rörelsekostnader			
Förvaltningskostnader	3	-4 942 759	-4 544 018
Personalkostnader	4	-214 285	-204 092
Summa rörelsekostnader		-5 157 044	-4 748 110
Rörelseresultat		-450 619	177 026
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19 684	4 803
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 065	-1 829
Summa finansiella poster		15 619	2 974
Resultat efter finansiella poster		-435 000	180 000
Bokslutsdispositioner			
Övriga bokslutsdispositioner		435 000	-
Summa bokslutsdispositioner		435 000	-
Resultat före skatt		-	180 000
Skatter			
Årets resultat		-	180 000

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	207 765
Fordringar hos delägare		-	3 849
Övriga fordringar		1 584 098	1 473 543
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	281 241	208 996
Summa kortfristiga fordringar		1 865 339	1 894 153
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 448 918	3 356 563
Summa kassa och bank		4 448 918	3 356 563
Summa omsättningstillgångar		6 314 257	5 250 716
SUMMA TILLGÅNGAR		6 314 257	5 250 716

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		-	180 000
Summa fritt eget kapital		-	180 000
Summa eget kapital		-	180 000
<i>Avsättningar</i>			
Övriga avsättningar	6	2 201 600	2 456 600
Summa avsättningar		2 201 600	2 456 600
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		1 957 330	283 807
Skulder till delägare		675 585	-
Förutbetalda intäkter		1 214 410	1 272 514
Övriga skulder		-	673 955
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	265 332	383 840
Summa kortfristiga skulder		4 112 657	2 614 116
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 314 257	5 250 716

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2023	2022
Resultatjustering enl budget	-675 585	3 849
Summa	-675 585	3 849

Not 3 Förvaltningskostnader

	2023	2022
Reparation och underhåll	1 765 052	1 260 794
Driftskostnader	363 454	418 324
Snöröjning	450 558	364 354
Vatten och avlopp	1 810 499	1 759 071
Sophämtning	274 351	229 430
El	79 790	313 342
Administration*	118 483	106 073
Försäkring	80 572	92 631
	4 942 759	4 544 019

*varav revisionskostnad 31 625 kr

Not 4 Personal

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2023	2022
Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:		
Styrelsearvoden	180 000	180 000
Sociala kostnader	34 285	24 092
	214 285	204 092

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023	2022
Försäkringspremier	-	28 608
Intäkter garagen el	10 258	-
Övriga kostnader	962	4 210
Vatten att debitera	-	21 531
Intäkter Europark	142 500	147 500
El för drift	127 521	7 148
	281 241	208 997

Not 6 Avsättningar

	2023	2022
GA91	283 125	398 125
GA92	117 375	157 375
GA98	350 000	350 000
GA99	225 200	225 200
GA100	1 160 500	1 260 500
GA101	65 400	65 400
	2 201 600	2 456 600

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023	2022
Uppl el/värme	2 706	207 746
Uppl snöröjning	72 303	-
Uppl kostnad vattenavstämning	31 025	-
Uppl övriga kostnader	9 490	25 053
Uppl kostnad ekonomisk förvaltning	13 302	14 535
Uppl styrelsearvoden och soc.avg	136 506	136 506
	265 332	383 840

Underskrifter

Nacka, datum framgår av min elektroniska underskrift

Mats Gustafson
Ordförande

Hans Torlén

Lars-Erik Lundström

Arne Almerfors

Thomas Gustafsson

Peter Lindström

Jan Carlberg

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Thomas Jerndal
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
07.05.2024 20:51

SENT BY OWNER:

Thomas Jerndal • 07.05.2024 17:39

DOCUMENT ID:
S1MTQiaPG0

ENVELOPE ID:

Bya7ipPG0-S1MTQiaPG0

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2023 - SQSF.pdf

12 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
LARS ERIK LUNDSTRÖM lasse@solase.se	Signed Authenticated	07.05.2024 17:45 07.05.2024 17:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1946/05/16) IP: 89.253.71.135
Mats Gustafsson matshgustafson@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2024 18:03 07.05.2024 18:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/08/16) IP: 81.234.77.73
PETER LINDSTRÖM willehad123@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2024 18:03 07.05.2024 18:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/06/29) IP: 178.78.251.26
HANS TORLÉN ht@enerplan.se	Signed Authenticated	07.05.2024 18:04 07.05.2024 18:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/08/27) IP: 90.233.218.41
Nils Arne Almerfors arne@almerfors.se	Signed Authenticated	07.05.2024 18:30 07.05.2024 18:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1945/09/27) IP: 212.107.132.207
JAN CARLBERG jan.carlberg@bahnhof.se	Signed Authenticated	07.05.2024 19:30 07.05.2024 18:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/11/01) IP: 178.174.170.50
Karl Thomas Ingvar Gustafsson thomas.gustafsson@svea.com	Signed Authenticated	07.05.2024 19:42 07.05.2024 19:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/04/19) IP: 213.67.64.144
THOMAS JERNDAL thomas.jerndal@bdo.se	Signed Authenticated	07.05.2024 20:51 07.05.2024 20:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/04/14) IP: 109.225.119.157

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed