

Årsredovisning 2014

Bostadsrättsföreningen Gustafshög 1

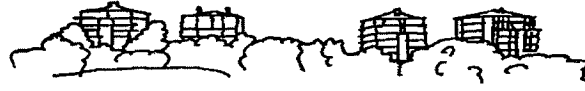
Årsredovisning Bostadsrättsföreningen. Gustafshög 1, Nacka Strand

769 604 - 6999

Perioden 2014-01-01 – 2014-12-31

Sidan 1 av 13

Mgl
SB *BS*



Förvaltningsberättelse

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Styrelsen

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

Ledamöter

Veronica Berg
Martha Gordes-Lindberg
Eva Olsson
Bengt Sjöberg

Suppleanter

Lars Carlsson

Valberedning

Jonas Kälfors
Gunilla Svedin

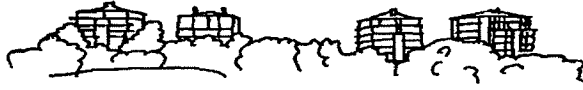
Revisorer

Maria Johansson, Grant Thornton Sweden AB revisor
Annan ej namngiven revisor vid samma byrå suppleant

Föreningen har 67 lägenheter i fyra flerbostadshus på fastigheten Nacka Sicklaön 369:38, Nacka kommun. Inflyttning i husen har skett från april 2000 och samtliga borätter är upplåtna och har tagits i bruk. Fastigheternas areal är 3.319 kvm och bruksarea (lägenhetsyta) bostäder utgör totalt 6.656 kvm fördelade enligt nedan:

2 rok	6 st	448 kvm
3 rok	10 st	799 kvm
4 rok	45 st	4 630 kvm
5 rok	5 st	621 kvm
7 rok	1 st	158 kvm
	<u>67 st</u>	<u>6 656 kvm</u>

Mgl *SAO* *BH*



ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN FORTS.

Utöver detta äger föreningen ett källsorteringshus, KSH. Föreningen har inga hyresgäster, varken bostäder eller lokaler.

På årsstämman den 21 maj 2014 presenterades styrelsens årsredovisning som godkändes av medlemmarna och styrelsen gavs ansvarsfrihet. Valberedningens förslag till ny styrelse godkändes. Protokoll från årsstämman har distribuerats.

Under förvaltningsperioden har sju bostadsrätter överlåtits.

Styrelsen har under förvaltningsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar vid årets början	104
Antal medlemmar vid årets slut	105 , fördelade på 67 lägenheter.

Föreningen har extern hemsida som samlar den publika informationen under adress www.fabrikorvagen.se Utöver den publika informationen har medlemmarna via särskilt användarnamn och lösenord tillgång till ytterligare information, bl a kring Nacka Strand projektets utveckling. Hemsidan har under 2014 utökats med utförligare information kring centrala frågor av gemensam karaktär för de boende och för nya medlemmar.

Förvaltning

Kameral förvaltning har under verksamhetsåret skötts av FRUBO AB i Linköping.

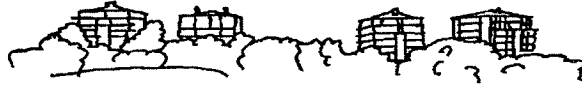
Sedan den 1 jan 2012 sköter MFS Fastighetsförvaltning AB regelbundet tillsynen och skötseln av våra fastigheter. En fastighetsskötare gör en genomgång av husen varannan vecka.

Våra frivilliga husvärdar står vid behov till förfogande som en första instans vid felanmälan resp. uppföljning. Det kan minimera dyra akuttryckningar av fastighetsskötaren och samtidigt öka tillgängligheten för medlemmarna.

Kvarlämnade och/eller oanvända cyklar i cykelförråden märktes upp under hösten 2013 och enligt tidigare beslut togs omärkta cyklar ut ur förråden den 1 maj 2014 och skänktes till Stadsmissionen eller forslades bort till återvinningsstation.

Ordningen i KSH har fortsatt varit förhållandevis god. Tydligare märkning av de olika kärlen och vad som gäller vid sortering har genomförts i enlighet med beslut på 2014 års stämma. Kompostkvarnen ersattes under 2014 med tre kärl för matavfall som glädjande nog används i stor utsträckning.

Grovsopor får inte lämnas i KSH (sophuset), utan lämnas vid återvinningsstationen Östervik vid Saltsjöbaden nära Fisksätra.



Förvaltning forts.

Under hösten 2014 omsattes föreningens största, bundna lån. Det nya lånet, som är på 5 år, medför en väsentlig sänkning av föreningens räntekostnader.

Nacka Strands-Projektet

I slutet av januari 2012 byttes ägarförhållanden för hela Nacka Strand från Vasakronan till The Carlyle Group. Under 2014 har de nya ägarna och Nacka kommun fortsatt arbetet med en förnyelse av området. För att bevaka föreningens och dess medlemmars intressen har styrelsen under året haft fortlöpande kontakter med såväl projektledaren på Nacka kommun som representanter från Carlyle. Styrelsen har också fortsatt att använda advokatfirman Fylgia i samband med utformandet av svar till kommunen på samrådsförslagen.

Styrelsen och många medlemmar har varit aktiva och yttrat sig till kommunen om de samrådsförslag som varit ute på remiss. Det yttrande kring detaljplaneprogram för Nacka Strand som lämnades i slutet av 2013 innebar att kommunen gjorde vissa, mindre korrigeringar i förslaget. Bland annat togs två av de fyra lamellhusen på toppen av berget bort. Det reviderade planförslaget antogs av kommunstyrelsen den 2 juni 2014.

Den första etappen i omdaning av Nacka Strand innefattar bl a ombyggnad av kontorshuset på Fabrikörvägen till bostäder. Detta planförslag var ute på remiss i slutet av sommaren och även här kom ett reviderat förslag senare i höst som styrelsen och några medlemmar har lämnat synpunkter på.

Styrelsen anser att kommunen inte varit tillräckligt lyhörd för de synpunkter som lämnats och har därför skickat en skrivelse till kommunen med begäran om ett möte med ansvariga politiker. Detta möte kommer att äga rum i mars 2015. Den fortsatta bevakningen av projektet har högsta prioritet.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER RÄKENSKAPSÅRET

Under året har följande arbeten genomförts:

Nödvändiga förbättringar av fasadputs. Arbeten som även framöver kommer ske kontinuerligt efterhand som skador uppträder.

Skadade vindskivor har reparerats. Arbetet kommer fortsätta under 2015.

Rengöring av värmeväxlare.

Felsökning angående problem med varmvattentemperaturen under vissa tider på dygnet.

Spolning av avloppsledning.

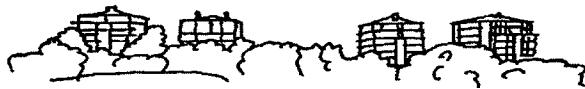
I enlighet med föreningens underhållsplan avsätts årligen 120 000 kronor till underhållsfond. Underhållsplanen kommer att uppdateras under 2015.

Personal

Föreningen har under förvaltningsperioden inte haft några anställda.

I arvode till styrelsen har 80 000 kronor utbetalats.

Handwritten signatures and initials: *MSL*, *SB*, *BS*, *H0*



Ekonomi

Intäkter för årsavgifter har uppgått till 3 962 780 kronor.

Föreningens långfristiga skulder på 42 800 000 kronor består av bundna lån till Swedbank på 35 200 000 samt ett mindre lån i Handelsbanken med rörlig ränta uppgående till 7 600 000. Föreningen har under året amorterat 700 000 kronor.

FLERÅRSÖVERSIKT

<i>Resultat och ställning</i>	<i>2014</i>	<i>2013</i>	<i>2012</i>	<i>2011</i>
Nettoomsättning tkr	4 029	4 037	4 040	4 040
Resultat efter finansiella poster tkr	140	203	265	62
Balansomslutning tkr	160 876	161 654	162 459	161 992
Årsavgiftsnivå bostäder kr/kvm	595	595	595	595
Soliditet %	72,8	72,4	71,9	71,9

Fastighetens taxeringsvärde är 115 000 000 kronor, där 77 000 000 kronor avser byggnadsvärde och 38 000 000 kronor avser markvärde.

Vid årets slut hade föreningen inga fordringar på medlemmarna.

Under 2014 ändrades reglerna för avskrivningar efter beslut av bokföringsnämnden. Föreningen har med anledning av de nya reglerna anpassat sin avskrivningstid och skriver nu av byggnaden på 200 år, vilket medför högre avskrivningar än tidigare.

RESULTATDISPOSITIONER

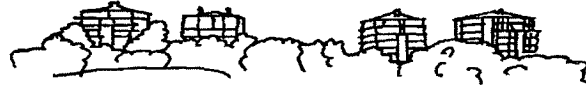
Styrelsen föreslår att årets resultat enligt stadgarna balanseras i ny räkning. Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-260 037
Årets resultat	<u>139 550</u>
Totalt	-120 487

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	120 000
Balanseras i ny räkning	<u>-240 487</u>
Totalt	-120 487

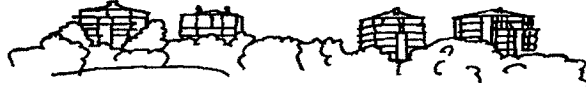
[Handwritten signatures]



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01	2013-01-01
		2014-12-31	2013-12-31
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Nettoomsättning	1	4 028 618	4 036 140
Övriga intäkter		720	670
		<u>4 029 338</u>	<u>4 036 810</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Fastighetsomkostnader	2	-355 462	-365 256
Driftkostnader	3	-1 493 633	-1 562 242
Övriga externa kostnader	4	-182 602	-231 173
Styrelsearvoden	5	-95 378	-93 470
Avskrivningar	6	-507 988	-213 982
		<u>-2 635 063</u>	<u>-2 466 123</u>
Rörelseresultat före finansiella poster		1 394 275	1 570 687
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och likn.resultatposter		10 018	5 682
Räntekostnader och likn.resultatposter		-1 264 743	-1 372 904
		<u>-1 254 725</u>	<u>-1 367 222</u>
Rörelseresultat efter finansiella poster		139 550	203 465
Årets resultat		139 550	203 465

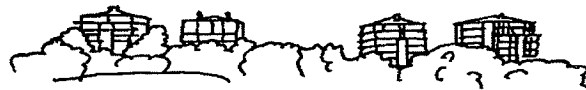
[Handwritten signatures and initials]



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	160 304 227	160 812 215
Summa anläggningstillgångar		160 304 227	160 812 215
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar		10 752	46 571
Pågående försäkringsärenden		0	36 206
Förutbet kostnader och upplupna intäkter	7	111 931	94 373
		<u>122 683</u>	<u>177 150</u>
Kassa och bank		448 680	664 590
Summa omsättningstillgångar		571 363	841 740
Summa tillgångar		160 875 590	161 653 955

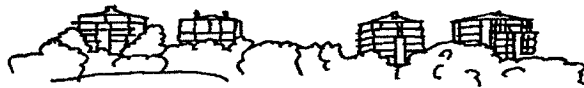
myl 300 BS



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		99 840 000	99 840 000
Upplåtelseavgifter		16 046 000	16 046 000
Föreningens underhållsfond		1 440 000	1 320 000
		<u>117 326 000</u>	<u>117 206 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-260 037	-343 501
Årets resultat		139 550	203 465
		<u>-120 487</u>	<u>-140 036</u>
Summa eget kapital		117 205 513	117 065 964
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	42 200 000	43 500 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kort del av långa lån		600 000	0
Leverantörsskulder		503 734	390 694
Skatteskuld tidigare år		0	39 111
Upplupna kostnader förutbet. intäkter	9	366 343	658 187
		<u>1 470 077</u>	<u>1 087 992</u>
Summa skulder		43 670 077	44 587 992
Summa eget kapital och skulder		160 875 590	161 653 955
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar	10	55 000 000	55 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Myl 20 BS



TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

REDOVISNINGSPRINCIPER- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1, årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar (K2) vilket kan leda till bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

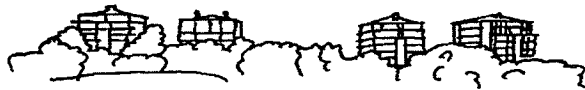
Under året har det kommit ut nya avskrivningsregler som kommer att gälla från 2014.

Följande avskrivningstider tillämpas:

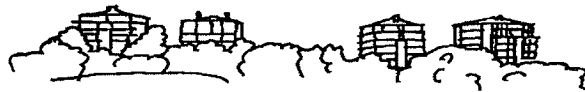
Materiella anläggningstillgångar

Byggnad	200 år
Fasad	10 år

Not 1	2014	2013
<i>Nettoomsättning</i>		
Hysesintäkter förråd	65 838	73 360
Årsavgifter bostäder	3 962 780	3 962 780
	<u>4 028 618</u>	<u>4 036 140</u>
 Not 2		
<i>Fastighetsomkostnader</i>		
Byggnad löpande underhåll	-156 581	-152 799
Skade/försäkringsärende	-1 532	0
Rep/underhåll portar	-4 466	-1 365
Rep/underhåll soprum	0	-2 250
Rep/underhåll tvättstuga	-11 594	-7 585
Rep/underhåll VVS	0	-5 880
Rep/underhåll uppvärmning	-20 700	0
Rep/underhåll ventilation	-1 620	0
Hissrep / grundavtal	-65 567	-67 587
Rep/underhåll tak	0	-9 493
Gård/trädgård/altan	-11 863	-37 227
Fastighetsskatt / fastighetsavgift	-81 539	-81 070
	<u>-355 462</u>	<u>-365 256</u>



Not 3	2014	2013
<i>Driftskostnader</i>		
Fastighetsskötsel entreprenad	-48 563	-49 000
Städning	-82 156	-84 204
OVK	0	-51 590
Hissbesiktning	-5 410	-5 330
El	-84 916	-94 931
El nätavgifter	-85 820	-84 706
Uppvärmning	-738 866	-775 110
Vatten och avlopp	-245 740	-195 516
Sophämtning	-44 635	-58 258
KSH, kompostering	-2 113	-7 567
Snöröjning/gatuhållning	0	-4 200
Grovsopor	-20 889	-23 393
Fastighetsförsäkring	-54 235	-53 607
Kabel-TV/bredband	-72 888	-71 333
Förbrukningsmaterial	-7 402	-3 497
	<u>-1 493 633</u>	<u>-1 562 242</u>
Not 4		
<i>Övriga externa kostnader</i>		
Hyra förråd	-44 362	-81 038
Porto	-330	-240
Revisionsarvode	-7 649	-17 508
Kameral förvaltning	-81 612	-79 962
Extra kameral förvaltning	0	-6 562
Stämmokostnader	-1 254	0
Övriga adm kostnader	-1 161	-1 795
Föreningsomkostnader	-886	-2 574
Hemsida	-109	-1 842
Konsultkostnader	-8 125	-4 480
Bank/post kostnader	-3 069	-4 302
Advokatkostnader	-27 875	-25 000
Föreningsavgifter	-6 170	-5 870
	<u>-182 602</u>	<u>-231 173</u>
Not 5		
<i>Personalkostnader</i>		
Styrelsearvode	-80 000	-80 000
Sociala kostnader styrelsearvode	-15 378	-13 470
	<u>-95 378</u>	<u>-93 470</u>



Not 6	2014	2013
<i>Byggnader och mark</i>		
Byggnader anskaffningsvärde	98 242 691	98 242 691
Ack avskrivning	-8 090 476	-7 876 494
Årets avskrivning	<u>-507 988</u>	<u>-213 982</u>
Bokfört värde	89 644 227	90 152 215
Mark	70 660 000	70 660 000
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnad	77 000 000	77 000 000
Mark	<u>38 000 000</u>	<u>38 000 000</u>
Totalt	115 000 000	115 000 000

Not 7

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Joraform AB	0	2 113
FRUBO förvaltningsarvode kv 1	20 253	19 803
Bostadsrätterna	6 170	0
Dina Försäkringar Mälardalen	57 342	54 235
Fastighetsbolaget Disponenten	9 725	0
Kabel-TV	<u>18 441</u>	<u>18 222</u>
	111 931	94 373

Not 8

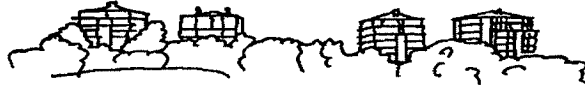
Skulder till kreditinstitut

Swedbank Hyp.275560733-6	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek 15-171961-823062	0	25 500 000
Stadshypotek 15-171961-669534	7 600 000	8 000 000
Swedbank 2855414708	25 200 000	0
Kort del av långfristig skuld	<u>-600 000</u>	<u>0</u>
	42 200 000	43 500 000

	Ränta	Villkor
Swedbank Hyp.275560733-6	3,21%	2015-06-25
Stadshypotek 15-171961-669534	2,34%	3 mån
Swedbank 2855414708	1,80%	2019-09-25

Skulder som förfaller senare än 5 år beräknas till 39 800 000 kronor.

Magl 30 BS

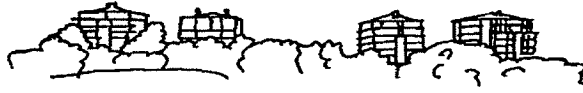


Not 9

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

MFS Fastighetsservice	4 125	49 090
Arvode Styrelse	95 378	93 470
Advokatkostnader reserverat	0	25 000
Skanska reserverat	0	24 000
Upplupna utgiftsräntor	122 580	170 999
Förskottsinsbetalda avgifter/hyror	144 260	295 628
	<u>366 343</u>	<u>658 187</u>

Handwritten signature and initials:
Myl 20 BS



Not 10

Fastighetsinteckningar

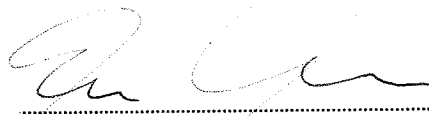
Swedbank Hypotek	10 000 000	inom	10 000 000
Stadshypotek	10 000 000	inom	20 000 000
Swedbank Hypotek	35 000 000	inom	55 000 000
	<u>55 000 000</u>		

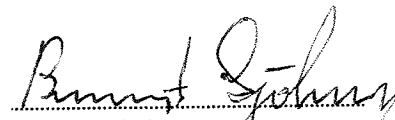
Not 11

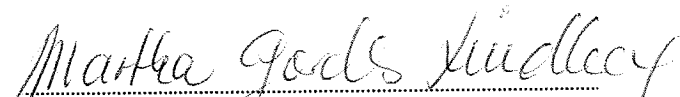
Förändringar av eget kapital

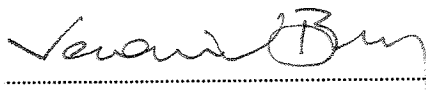
	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående kapital enligt fastställd balansräkning	99 840 000	16 046 000	1 320 000	-343 501	203 465
Resultatdisp enl stämmobeslut				203 465	-203 465
Avsättning till fond enl stämmobeslut					
Fondavsättning enl stadgar			120 000	-120 000	
Årets resultat					<u>139 550</u>
Belopp vid årets slut	99 840 000	16 046 000	1 440 000	-260 037	139 550

Stockholm 2015-03-25

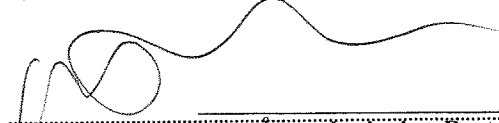

Eva Olsson


Bengt Sjöberg


Martha Gordes-Lindberg


Veronica Berg

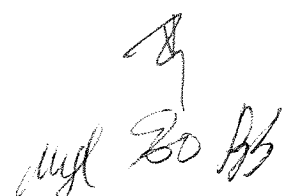
Min revisionsberättelse har avgivits 2015-03-31
Grant Thornton Sweden AB


Maria Johansson

Årsredovisning Bostadsrättsföreningen, Gustafshög 1, Nacka Strand
769 604 - 6999

Perioden 2014-01-01 – 2014-12-31

Sidan 13 av 13



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gustafshög 1,
org. nr 769604-6999

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gustafshög 1 för år 2014.

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 2014 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar och stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och har haft i uppdrag att utföra revision av styrelsens förvaltning år 2014.

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 bostadsrättslagen.

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 revisionssed 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 bostadsrättslagen.


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 har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Norrköping den 31 mars 2015



Maria Johansson
Auktoriserad revisor
Grant Thornton Sweden AB