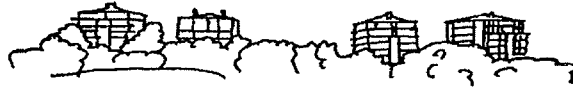


# Årsredovisning 2010

## Bostadsrättsföreningen Gustafshög 1

HK  
Mylor



## Förvaltningsberättelse

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

Hans Karlson ordf

Björn Sahlin

Martha Gordes-Lindberg

Lars Lundin

#### Suppleant

Eva Olsson

### Valberedning

Karin Finnmark

Per Thunström

Björn Johansson

Ove Olsson

### Revisorer

Perolof Andersson, Grant Thornton Sweden AB

revisor

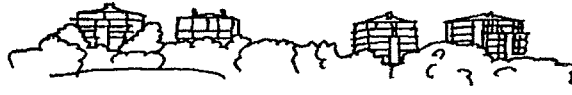
Annan ej namngiven revisor vid samma byrå

suppleant

### Föreningsfrågor

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>



## **Föreningsfrågor forts.**

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

Byte av försäkringsbolag har skett under perioden, nytt bolag är IF. Efter ny städupphandling har även byte av städentreprenör ägt rum.

På årsstämman den 3 maj presenterades styrelsens årsredovisning som godkändes av medlemmarna och styrelsen gavs ansvarsfrihet. Den sittande styrelsens förslag till ny styrelse godkändes. Protokoll från årsstämman har distribuerats.

Under förvaltningsperioden har 8 bostadsrätter överlåtit.

En extrastämma med ett förslag om en stadgeändring har hållits under förvaltningsperioden.

## **Förvaltning**

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

Varje hus har sin egen husvärd, samt en ställföreträdande husvärd, som fungerar som en första instans vid felanmälan och uppföljning.

Jidek svarar för tillsyn av källsortering. Källsortering har etablerats i drygt 10 fraktioner samt kompostering. Grovsopor kan inte lämnas i KSH (sophuset), utan lämnas vid närmaste återvinningstation i Nacka Ektorp/Skuru eller Fisksätra.

Föreningen har en extern hemsida, som samlar den publika informationen under adress [www.fabrikorvagen.se](http://www.fabrikorvagen.se)

Styrelsen har under förvaltningsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

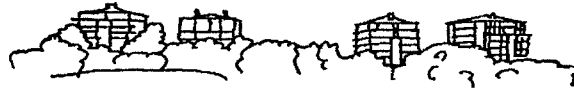
Antalet medlemmar vid utgången av året var 102, fördelade på 67 lägenheter. Externa hyresobjekt saknas.

## **Personal**

Föreningen har under förvaltningsperioden inte haft några anställda.

I arvode till styrelsen har 80 000 kronor utbetalats.

HK  
JL  
WHL



## Ekonomi

Intäkter för årsavgifter m.m. har uppgått till 4,0 Mkr Rängebidrag har utgått med 50,5 tkr.

Föreningen har huvuddelen av lånen i Handelsbanken samt en del i Swedbank. Mot bakgrund av den goda likviditeten har en amortering på 1,5 miljoner gjorts under förvaltningsperioden.

<b>Resultat och ställning</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Nettoomsättning tkr	4 040	4 040	3 851	3 671
Resultat efter finansiella poster tkr	823	580	-236	-515
Balansomslutning tkr	162 442	162 628	162 466	163 585
Årsavgiftsnivå bostäder kr/kvm	595	595	567	540

Fastighetens taxeringsvärde är 93 800 000 kronor, där 69 000 000 kronor avser byggnadsvärde och 24 800 000 kronor avser markvärde.

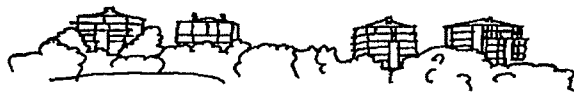
Vid året slut hade föreningen inga fordringar på medlemmarna.

### Förslag till disposition av föreningens resultat

Styrelsen föreslår att årets resultat på 822 841 kronor överföres i ny räkning.

Balanserat resultat	- 1 251 193 kronor
Avsättning till underhållsfond	- 75 000 kronor
Årets resultat	822 841 kronor
Balanserat resultat	- 503 352 kronor

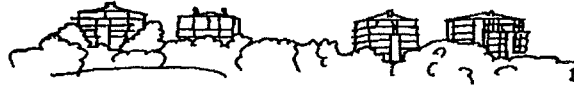
HK  
dk  
Megl



## Resultaträkning

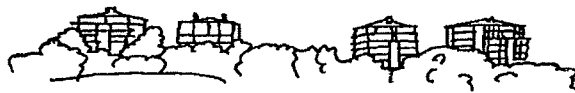
		2010-01-01	2009-01-01
Belopp i kr	Not	2010-12-31	2009-12-31
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Årsavgifter/hyror	1	4 039 620	4 039 622
Övriga intäkter	2	248	301
		<u>4 039 868</u>	<u>4 039 923</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Reparationer och underhåll	3	-173 371	-197 374
Driftskostnader	4	-1 512 907	-1 459 695
Fastighetsskatt		-42 780	-42 612
Förvaltningskostnader	5	-292 369	-315 422
		<u>-2 021 427</u>	<u>-2 015 103</u>
<b>Rörelseresultat före avskrivningar</b>		<b>2 018 441</b>	<b>2 024 820</b>
<i>Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	6	-147 000	-147 000
		<u>-147 000</u>	<u>-147 000</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 871 441</b>	<b>1 877 820</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter/Räntebidrag		50 487	90 520
Ränta skattekonto		1	100
Räntekostnader		-1 099 088	-1 388 240
		<u>-1 048 600</u>	<u>-1 297 620</u>
<b>Rörelseresultat efter finansiella poster</b>		<b>822 841</b>	<b>580 200</b>
<i>Skatt</i>			
Statlig skatt		0	-549
<b>Årets resultat</b>		<b>822 841</b>	<b>579 651</b>

AK  
2011-01-08  
MJK



## Balansräkning

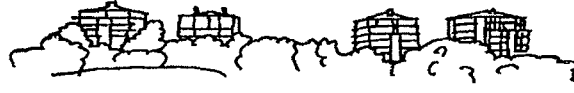
<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	6	90 529 333	90 676 333
Mark	6	70 660 000	70 660 000
		<hr/>	<hr/>
		161 189 333	161 336 333
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>161 189 333</b>	<b>161 336 333</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordringar		5 202	0
Skattekonto		659	658
Förutbet kostnader och upplupna intäkter	7	120 800	136 623
Upplupet räntebidrag		13 070	22 872
		<hr/>	<hr/>
		139 731	160 153
Kassa och bank	8	1 112 672	1 131 077
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 252 403</b>	<b>1 291 230</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>162 441 736</b>	<b>162 627 563</b>



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2010-12-31	2009-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		99 840 000	99 840 000
Upplåtelseavgifter		16 046 000	16 046 000
Föreningens underhållsfond		1 050 000	975 000
		<u>116 936 000</u>	<u>116 861 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat/dispositionsfond		-1 251 193	-1 755 844
Årets resultat		822 841	579 651
		<u>-428 352</u>	<u>-1 176 193</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>116 507 648</b>	<b>115 684 807</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	45 000 000	46 500 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		443 035	183 035
Skatteskulder		0	546
Skatteskuld tidigare år		546	0
Personalens källskatt		17 100	21 100
Upplupna arbetsgivaravgifter		22 590	25 936
Upplupna kostnader förutbetalda intäkter		0	3 750
Upplupna utgiftsräntor		91 463	51 798
Förskottsbetalda hyror/årsavgifter		359 354	156 591
		<u>934 088</u>	<u>442 756</u>
Summa skulder		45 934 088	46 942 756
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>162 441 736</b>	<b>162 627 563</b>
<b>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</b>			
Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar	10	55 000 000	55 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

H/K  
2010-12-31  
myl



## NOTER MED REDOVISNINGSPRINCIPER OCH BOKSLUTSKOMMENTARER

Belopp i kronor om inget annat anges.

### REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

*Värderingsprinciper mm*

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

*Fordringar*

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

*Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar*

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad livslängd.

Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Avskrivning på byggnader under 2000-2002 var 2% på anskaffningsvärdet. Under 2003 beslutades att rak avskrivning med 0,8 % ska tillämpas. År 2005 - 2009 justeras avskrivningen för att komma i takt med beslutad avskrivningsplan.

Följande avskrivningstider tillämpas:

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnad 0,15%

Maskiner och inventarier 5 år

### Not 1

	2010	2009
<i>Rörelsens intäkter</i>		
Hysesintäkter förråd	76 840	76 842
Årsavgifter bostäder	3 962 780	3 962 780
	<u>4 039 620</u>	<u>4 039 622</u>

### Not 2

<i>Övriga intäkter</i>		
Övriga intäkter	248	301

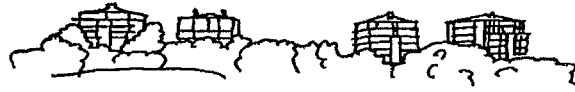
### Not 3

*Reparationer och underhåll*

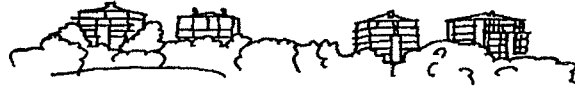
Byggnad löpande underhåll	-3 159	-38 975
Rep/underhåll portar	0	-1 163
Rep/underhåll soprum	-2 025	-3 775
Rep/underhåll tvättstuga	-3 671	-1 435
Rep/underhåll VVS	-13 375	-7 825
Rep/underhåll ventilation	-19 528	-57 852
Hiss	-60 932	-52 474
Gård/trädgård/altan	-70 681	-33 875
	<u>-173 371</u>	<u>-197 374</u>

HK  
LH  
MSL



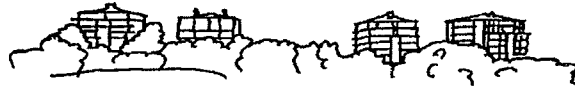


<b>Not 4</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
<i>Driftskostnader</i>		
Städning	-90 830	-115 963
Sotning	0	-1 055
Hiss	-4 700	-6 091
El	-167 881	-155 677
El nätavgifter	-79 058	-71 232
Uppvärmning	-733 894	-685 426
Funktionskontroll/service	0	-7 274
Vatten och avlopp	-141 899	-129 760
Sophämtning	-92 331	-91 450
KSH, källsorteringshus	-59 519	-50 009
KSH, kompostering	-2 113	-6 603
Fastighetsförsäkring	-73 200	-72 913
Kabel-TV/bredband	-64 531	-63 768
Förbrukningsmaterial	-2 951	-2 474
	<hr/>	<hr/>
	-1 512 907	-1 459 695
 <b>Not 5</b>		
<i>Förvaltningskostnader</i>		
Hyra förråd	-75 269	-74 842
Telefon	-5 148	-1 899
Porto	-610	-1 320
Styrelsearvode inkl sociala kostnader	-101 790	-105 936
Revisionsarvode	-9 275	-13 500
Kameral förvaltning	-77 690	-76 940
Extra kameral förvaltning	-812	0
Stämmokostnader	0	-600
Övriga adm kostnader	-2 010	-3 131
Föreningsomkostnader	-8 301	-8 605
Hemsida	-2 067	-1 787
Konsultkostnader	0	-10 147
Bank/post kostnader	-4 426	-6 739
Föreningsavgifter	-4 971	-9 976
	<hr/>	<hr/>
	-292 369	-315 422



<b>Not 6</b>	2010	2009
<i>Byggnader och mark</i>		
Byggnader anskaffningsvärde	98 062 830	98 062 830
Ack avskrivning	-7 386 497	-7 239 497
Årets avskrivning	-147 000	-147 000
Bokfört värde	<u>90 529 333</u>	<u>90 676 333</u>
Mark	70 660 000	70 660 000
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnad	69 000 000	68 000 000
Mark	<u>24 800 000</u>	<u>21 600 000</u>
Totalt	<u>93 800 000</u>	<u>89 600 000</u>
<b>Not 7</b>		
<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
Joraform AB	2 113	2 113
FRUBO förvaltningsarvode kv 1	19 235	19 235
Evident Clean AB	0	7 340
if	62 180	73 200
Telia	1 166	0
Vasakronan	19 335	18 793
Kabel-TV	16 771	15 942
	<u>120 800</u>	<u>136 623</u>
<b>Not 8</b>		
<i>Kassa och bank</i>		
Plusgiro	9 859	12 518
Handelsbanken 6165 672056992	<u>1 102 813</u>	<u>1 118 559</u>
	1 112 672	1 131 077
<b>Not 9</b>		
<i>Skulder till kreditinstitut</i>		
Swedbank Hyp.275560733-6	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek 15-171961-660870	25 500 000	26 500 000
Stadshypotek 15-171961-669534	<u>9 500 000</u>	<u>10 000 000</u>
	45 000 000	46 500 000
	Ränta	Villkor
Swedbank Hyp.275560733-6	4,90%	2011-09-26
Stadshypotek 15-171961-660870	2,50%	3 mån
Stadshypotek 15-171961-669534	2,86%	3 mån

HK  
22  
mgl



## Not 10

### Fastighetsinteckningar

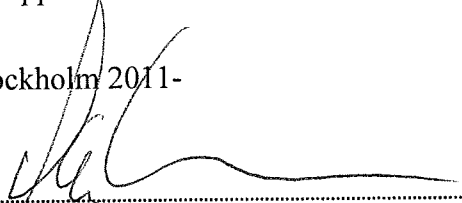
Swedbank Hypotek	10 000 000	inom	10 000 000
Stadshypotek	10 000 000	inom	20 000 000
Stadshypotek	35 000 000	inom	55 000 000
	<u>55 000 000</u>		

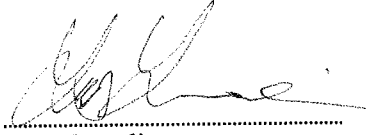
## Not 11

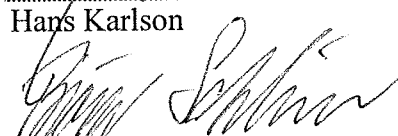
### Förändringar av eget kapital


	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående kapital enligt fastställd balansräkning	99 840 000	16 046 000	975 000	-1 755 844	579 651
Resultatdisp enl stämmobeslut				579 651	-579 651
Avsättning till fond enl stämmobeslut					
Fondavsättning enl stadgar			75 000	-75 000	
Årets resultat					<u>822 841</u>
Belopp vid årets slut	99 840 000	16 046 000	1 050 000	-1 251 193	822 841

Stockholm 2011-

  
.....  
Hans Karlson

  
.....  
Lars Lundin

  
.....  
Björn Sahlin

  
.....  
Martha Gordes Lindberg

Min revisionsberättelse har avgivits 2011- 03 - 31.

Grant Thornton Sweden AB

  
.....  
Per Olof Andersson

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

**Bostadsrättsföreningen Gustafshög 1**

**Org.nr 769604-6999**


Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Gustafshög 1 för räkenskapsåret 2010-01-01 – 2010-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsred i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningsred i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Norrköping den 31 mars 2011



Per-olof Andersson  
Auktoriserad revisor  
Grant Thornton Sweden AB