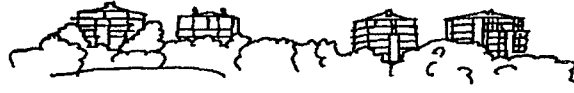


KOPIA

Årsredovisning 2011

Bostadsrättsföreningen Gustafshög 1



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

Eva Olsson
Martha Gordes-Lindberg
Björn Sahlin

Suppleant

Birgit Widén
Benneth Hulterström

Valberedning

Karin Finnmark
Per Thunström
Johan Zetterqvist (fram till 2012-02-01) ersattes av
Dan Forsberg (from 2012-02-09)

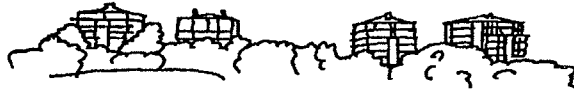
Revisorer

Perlof 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	<u>1 st</u>	<u>158 kvm</u>
	67 st	6 656 kvm



Föreningsfrågor forts.

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

På årsstämman den 9 maj 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 inga bostadsrätter överlåtits.

En extrastämma med ett förslag om en stadgeändring har hållits i januari 2011. Varken förslaget eller stadgeändringen röstades igenom på ordinarie stämma.

Förvaltning

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

Under verksamhetsåret har styrelsen upphandlat fastighetsförvaltning från MFS fastighetsförvaltning AB med början 1.1.2012. Förvaltningen innebär regelbunden tillsyn och skötsel. Varannan vecka ronderar en fastighetsskötare våra hus. Tidigare servicekontrakt (bl a Vega Energi) ingår i MFS:s avtal. Förvaltningen innebär också att styrelsen har bättre kontroll över åtgärder som avkrävs oss av myndigheter samt ger en starkare position vid diverse upphandlingar.

Varje hus har emellertid egna husvärdar kvar som fungerar som en första instans vid felanmälan och uppföljning.

Företaget Jidek svarar året ut för tillsyn av källsortering, därefter övergår även denna tillsyn till MFS. Källsortering har etablerats i drygt 10 fraktioner samt kompostering. **Grovsopor kan inte lämnas i KSH (sophuset) , utan lämnas vid närmaste återvinningsstation i Nacka Ektorps/ Skuru eller Fisksätra.**

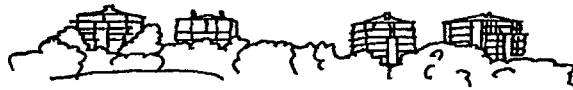
Under året har skador på två terrasser åtgärdats. På den ena terrassen har bjälklaget fått bytas ut på grund av fuktskador och på den andra har ytterväggen reparerats på grund av sprickor i väggen.

Under våren 2011 genomfördes en stamspolning av Cija Tank.

Föreningen har en extern hemsida som samlar den publika informationen under adress www.fabrikorvagen.se

Styrelsen har under förvaltningsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Antalet medlemmar vid utgången av året var 101, 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.

Ekonomi

Intäkter för årsavgifter har uppgått till 3 962 780 kronor.

Föreningen har begärt en omprövning av inkomsttaxeringen 2008-2010 med anledning av Högsta Förvaltningsdomstolens dom avseende ränteintäkter i privatbostadsföretag. Beslutet från Skatteverket meddelar att föreningen får totalt 27 332 kronor tillbaka i tidigare påförd skatt.

Föreningen har huvuddelen av lånen i Handelsbanken samt en del i Swedbank. Mot bakgrund av den goda likviditeten har en amortering på 0,5 miljoner gjorts under förvaltningsperioden.

<i>Resultat och ställning</i>	<i>2011</i>	<i>2010</i>	<i>2009</i>	<i>2008</i>
Nettoomsättning tkr	4 040	4 040	4 040	3 851
Resultat efter finansiella poster tkr	62	823	580	-236
Balansomslutning tkr	161 992	162 442	162 628	162 466
Årsavgiftsnivå bostäder kr/kvm	595	595	595	567

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

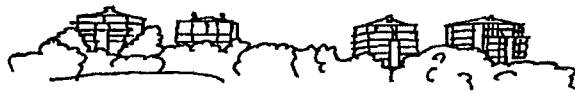
Vid året slut hade föreningen inga fordringar på medlemmarna.

Förslag till disposition av föreningens resultat

Styrelsen föreslår att årets resultat på 62 175 kronor överföres i ny räkning.

Balanserad resultat	- 503 352 kronor
Avsättning till underhållsfond	- 75 000 kronor
Årets resultat	62 175 kronor
Att balansera	- 516 177 kronor

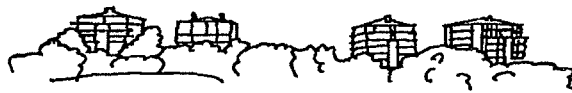
Handwritten signature and date: 2011



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2011-01-01	2010-01-01
		2011-12-31	2010-12-31
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Årsavgifter/hyror	1	4 039 332	4 039 620
Övriga intäkter	2	414	248
		<u>4 039 746</u>	<u>4 039 868</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Reparationer och underhåll	3	-273 347	-173 371
Driftkostnader	4	-1 522 096	-1 512 907
Fastighetsskatt		-87 234	-42 780
Förvaltningskostnader	5	-345 852	-292 369
		<u>-2 228 529</u>	<u>-2 021 427</u>
Rörelseresultat före avskrivningar		1 811 217	2 018 441
<i>Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	6	-196 000	-147 000
		<u>-196 000</u>	<u>-147 000</u>
Rörelseresultat		1 615 217	1 871 441
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter/Räntebidrag		3 409	50 487
Ränta skattekonto		72	1
Räntekostnader		-1 556 523	-1 099 088
		<u>-1 553 042</u>	<u>-1 048 600</u>
Rörelseresultat efter finansiella poster		62 175	822 841
Årets resultat		62 175	822 841

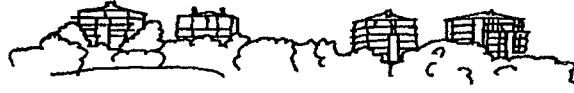
Handwritten signature and date: 2011-01-08



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	6	90 333 333	90 529 333
Pågående projekt	6	0	0
Mark	6	70 660 000	70 660 000
		<hr/>	<hr/>
		160 993 333	161 189 333
Summa anläggningstillgångar		160 993 333	161 189 333
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordringar		0	5 202
Skattekonto		184	659
Förutbet kostnader och upplupna intäkter	7	134 875	120 800
Upplupet räntebidrag		0	13 070
		<hr/>	<hr/>
		135 059	139 731
Kassa och bank	8	863 482	1 112 672
Summa omsättningstillgångar		998 541	1 252 403
Summa tillgångar		161 991 874	162 441 736

Handwritten signature and date:
2011-12-31



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
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		1 125 000	1 050 000
		<u>117 011 000</u>	<u>116 936 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-503 352	-1 251 193
Årets resultat		62 175	822 841
		<u>-441 177</u>	<u>-428 352</u>
Summa eget kapital		116 569 823	116 507 648
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	44 500 000	45 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		373 323	443 035
Skatteskulder		39 252	0
Skatteskuld tidigare år		0	546
Personalens källskatt		30 300	17 100
Upplupna arbetsgivaravgifter		16 935	22 590
Upplupna utgiftsräntor		117 686	91 463
Förskottsbetalda hyror/årsavgifter		344 555	359 354
		<u>922 051</u>	<u>934 088</u>
Summa skulder		45 422 051	45 934 088
Summa eget kapital och skulder		161 991 874	162 441 736
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar	10	55 000 000	55 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

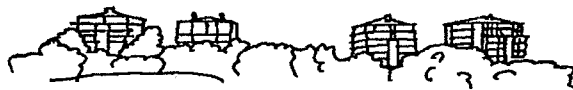
Årsredovisning Bostadsrättsföreningen. Gustafshög 1, Nacka Strand

769 604 - 6999

Perioden 2010-01-01 – 2010-12-31

Sidan 7 av 11

BS *myl* *f*
30



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 sker med 0,2% från och med 2011.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	2011	2010
Byggnad	0,20%	0,15%
Förråd	20%	20%

Not 1

Rörelsens intäkter

Hysesintäkter förråd	76 552	76 840
Årsavgifter bostäder	3 962 780	3 962 780
	<u>4 039 332</u>	<u>4 039 620</u>

Not 2

Övriga intäkter

Övriga intäkter	414	248
-----------------	-----	-----

Not 3

Reparationer och underhåll

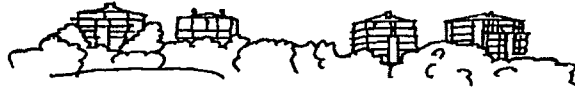
Byggnad löpande underhåll	-30 319	-3 159
Skade/försäkringsärende	-3 000	0
Rep/underhåll portar	-559	0
Rep/underhåll soprum	-2 000	-2 025
Rep/underhåll tvättstuga	-10 155	-3 671
Rep/underhåll VVS	-11 905	-13 375
Rep/underhåll ventilation	0	-19 528
Hiss	-89 180	-60 932
Gård/trädgård/altan	-126 228	-70 681
	<u>-273 347</u>	<u>-173 371</u>

Årsredovisning Bostadsrättsföreningen. Gustafshög 1, Nacka Strand

769 604 - 6999

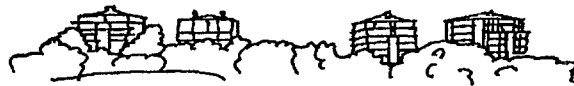
Perioden 2010-01-01 – 2010-12-31

Sidan 8 av 11



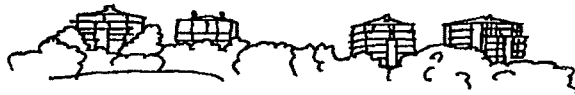
Not 4	2011	2010
<i>Driftskostnader</i>		
Städning	-117 293	-90 830
Hiss	-9 005	-4 700
El	-157 170	-167 881
El nätavgifter	-81 426	-79 058
Uppvärmning	-682 352	-733 894
Vatten och avlopp	-141 899	-141 899
Sophämtning	-64 648	-92 331
KSH, källsorteringshus	-58 943	-59 519
KSH, kompostering	-2 862	-2 113
Snöröjning/gatuhållning	-2 500	0
Fastighetsförsäkring	-62 180	-73 200
Försäkringsskador/självrisker	-69 827	0
Kabel-TV/bredband	-67 988	-64 531
Förbrukningsmaterial	-4 003	-2 951
	<hr/>	<hr/>
	-1 522 096	-1 512 907
Not 5		
<i>Förvaltningskostnader</i>		
Hyra förråd	-78 712	-75 269
Telefon	-205	-5 148
Porto	-300	-610
Styrelsearvode inkl sociala kostnader	-96 936	-101 790
Revisionsarvode	-13 125	-9 275
Kameral förvaltning	-76 940	-77 690
Extra kameral förvaltning	-1 875	-812
Övriga adm kostnader	-5 694	-2 010
Föreningsomkostnader	-4 560	-8 301
Hemsida	-849	-2 067
Konsultkostnader	-57 145	0
Bank/post kostnader	-4 540	-4 426
Föreningsavgifter	-4 971	-4 971
	<hr/>	<hr/>
	-345 852	-292 369

Handwritten signatures and initials, including "mygl" and "8".



Not 6	2011	2010
<i>Byggnader och mark</i>		
Byggnader anskaffningsvärde	98 062 830	98 062 830
Ack avskrivning	-7 533 497	-7 386 497
Årets avskrivning	-196 000	-147 000
Bokfört värde	90 333 333	90 529 333
Mark	70 660 000	70 660 000
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnad	69 000 000	69 000 000
Mark	24 800 000	24 800 000
Totalt	93 800 000	93 800 000
Not 7		
<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
Joraform AB	2 113	2 113
FRUBO förvaltningsarvode kv 1	19 729	19 235
if	74 269	62 180
Din Studio Sverige AB	1 188	0
Telia	0	1 166
Vasakronan	20 260	19 335
Kabel-TV	17 316	16 771
	134 875	120 800
Not 8		
<i>Kassa och bank</i>		
Plusgiro	9 509	9 859
Handelsbanken 6165 672056992	853 973	1 102 813
	863 482	1 112 672
Not 9		
<i>Skulder till kreditinstitut</i>		
Swedbank Hyp.275560733-6	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek 15-171961-660870	25 500 000	25 500 000
Stadshypotek 15-171961-669534	9 000 000	9 500 000
	44 500 000	45 000 000
	Ränta	Villkor
Swedbank Hyp.275560733-6	3,21%	2015-06-25
Stadshypotek 15-171961-660870	3,21%	2014-10-30
Stadshypotek 15-171961-669534	3,45%	2012-03-29

Handwritten signatures and initials:
RJ, mysl, B



Not 10

Fastighetsinteckningar

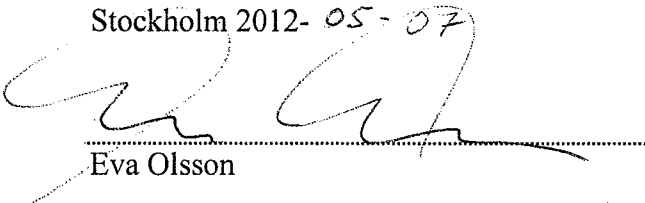
Swedbank Hypotek	10 000 000	inom	10 000 000
Stadshypotek	10 000 000	inom	20 000 000
Stadshypotek	35 000 000	inom	55 000 000
	<u>55 000 000</u>		

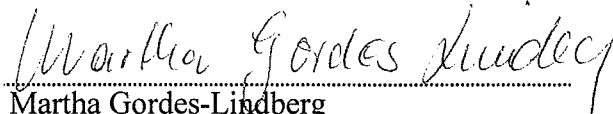
Not 11

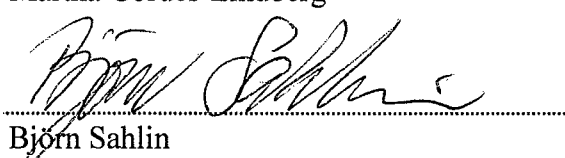
Förändringar av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående kapital enligt fastställd balansräkning	99 840 000	16 046 000	1 050 000	-1 251 193	822 841
Resultatdisp enl stämmobeslut				822 841	-822 841
Avsättning till fond enl stämmobeslut					
Fondavsättning enl stadgar			75 000	-75 000	
Årets resultat					<u>62 175</u>
Belopp vid årets slut	99 840 000	16 046 000	1 125 000	-503 352	62 175

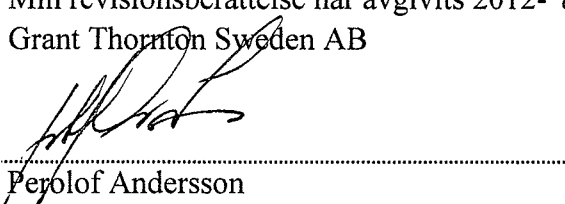
Stockholm 2012-05-07


Eva Olsson


Martha Gordes-Lindberg


Björn Sahlin

Min revisionsberättelse har avgivits 2012-05-08
Grant Thornton Sweden AB


Per-olof Andersson



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gustafshög 1 för år 2011.

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 Bostadsrättsföreningen Gustafshög 1 finansiella ställning per den 31 december 2011 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

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Gustafshög 1 för år 2011.

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

Uttalanden

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

Norrköping den 8 maj 2012

Perolof Andersson
Auktoriserad revisor
Grant Thornton Sweden AB