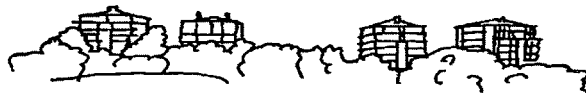


# Årsredovisning 2012

## 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

Benneth Hulterström

#### Suppleant

Birgit Widèn

Bengt Sjöberg

### Valberedning

Karin Finnmark

Per Thunström

Dan Forsberg ( fram till september 2012)

### Revisorer

Perlof Andersson, Grant Thornton Sweden AB

revisor

Annan ej namngiven revisor vid samma byrå

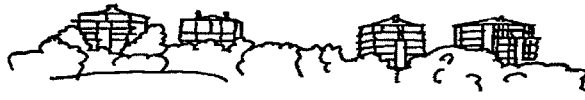
suppleant

### 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

*Handwritten signature and initials.*



## Föreningsfrågor forts.

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

På årsstämman den 28 maj 2012 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 fem bostadsrätter överlåtit.

## 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.

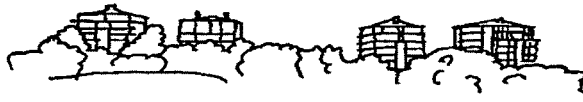
Våra frivilliga husvärdar står fortfarande vid behov till förfogande som en första instans vid felanmälan resp. uppföljning. Det kan minimera dyra akututryckningar av fastighetsskötaren och samtidigt ökar tillgängligheten för medlemmarna.

Företaget Jidek/Rubin har haft ansvaret för tillsyn av källsorteringen, ett uppdrag som efter år 2013 övertas av MFS. Det har under senare delen av året uppstått större oreda i KSH än vi är vana vid. Dels har leverantörerna ( bl.a. SITA) inte skött sina uppgifter enl.avtal och dels har medlemmarnas 'sopsorteringsmoral' försämrats.

Styrelsen har tagit itu med leverantörerna och hoppas nu på att medlemmarna sköter sin del i sophantering på ansvarsfullt och förbättrat sätt.

**Källsorteringen är etablerad i drygt 10 fraktioner samt kompostering. Grovsopor får inte lämnas i KSH (sophuset), utan lämnas vid närmaste återvinningsstation i Nacka Ektorp/Skuru eller Fisksätra.**

I slutet av januari 2012 byttes ägarförhållanden för hela Nacka Strands område från Vasakronan till The Carlyle Group. Den nya ägaren är ett amerikanskt investmentbolag som köper, förädlar och säljer. Förädlingen i Nacka Strand går kommunens önskemål tillmötes som önskar se Nacka som en del av Stockholm genom förtätning. The Carlyle Group ser en stor utvecklingspotential i området där även vårt närområde kring Fabrikörvägen samt hamnplanen är under diskussion. Styrelsen har redan och kommer framöver att mycket noga bevaka utvecklingen via kontinuerliga kontakter med alla inblandade. Det finns också ett servitut att bevaka och försvara.



## **Förvaltning forts.**

Under året har nödvändiga putsarbeten på husfasaden genomförts samt sockelreparationer med putsning. Plåtfattningar vid terrassbalkongerna har tätats. Arbeten fortsätter till våren 2013 med vissa balkongarbeten, vindskivor samt att klä in hörnet mellan gatumur och husfasad med plåt för att skydda fasaden.

Arboristen har efter grundlig genomgång tuktat träden enl. föreskrift och för att hålla återväxten i schack.

En aktualiserad underhållsplan visar att något större avsättningar för reparationsfonden borde planeras framöver.

Föreningen har en extern hemsida som samlar den publika informationen under adress [www.fabrikorvagen.bostadsraterna.se](http://www.fabrikorvagen.bostadsraterna.se) Ett arbete med att förbättra hemsidan har inletts under året och kommer att fortsätta under våren 2013 för att bättre kunna bemöta det framtida informationsflödet.

Styrelsen har under förvaltningsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Antalet medlemmar vid utgången av året var 105, fördelade på 67 lägenheter. Externa hyresobjekt saknas.

## **Personal**

Föreningen har under förvaltningsperioden inte haft några anställda.

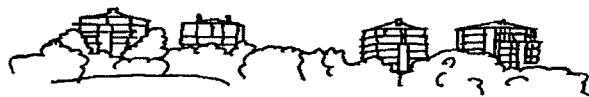
I arvode till styrelsen har 80 000 kronor utbetalats.

## **Ekonomi**

Intäkter för årsavgifter har uppgått till 3 962 780 kronor.

Föreningen har huvuddelen av lånen bundna i Handelsbanken samt ett mindre rörligt lån.

*BAM*  
30 maj 12



<i>Resultat och ställning</i>	<i>2012</i>	<i>2011</i>	<i>2010</i>	<i>2009</i>
Nettoomsättning tkr	4 040	4 040	4 040	4 040
Resultat efter finansiella poster tkr	265	62	823	580
Balansomslutning tkr	162 459	161 992	162 442	162 628
Årsavgiftsnivå bostäder kr/kvm	595	595	595	595

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.

## **BOKSLUTSDISPOSITION**

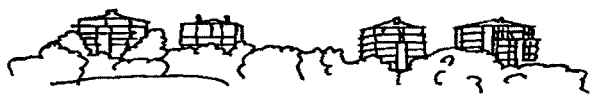
Styrelsen föreslår att årets resultat enligt stadgarna balanseras i ny räkning.  
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-516 177
Årets resultat	<u>292 676</u>
Totalt	-223 501

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

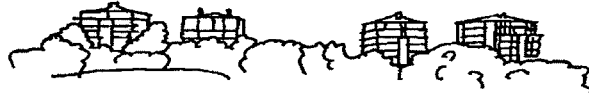
Reservering fond för yttre underhåll	120 000
Balanseras i ny räkning	<u>-343 501</u>
Totalt	-223 501

*R. K. M.*  
*Bo Ugl. S.*



## Resultaträkning

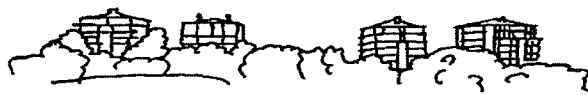
Belopp i kr	Not	2012-01-01	2011-01-01
		2012-12-31	2011-12-31
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Årsavgifter/hyror	1	4 039 680	4 039 332
Övriga intäkter	2	272	414
		<u>4 039 952</u>	<u>4 039 746</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Reparationer och underhåll	3	-234 126	-273 347
Driftkostnader	4	-1 479 417	-1 522 096
Fastighetsskatt		-91 455	-87 234
Förvaltningskostnader	5	-320 338	-345 852
		<u>-2 125 336</u>	<u>-2 228 529</u>
<b>Rörelseresultat före avskrivningar</b>		<b>1 914 616</b>	<b>1 811 217</b>
<i>Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	6	-146 997	-196 000
		<u>-146 997</u>	<u>-196 000</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 767 619</b>	<b>1 615 217</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter/Räntebidrag		5 887	3 409
Ränta skattekonto		756	72
Räntekostnader		-1 508 918	-1 556 523
		<u>-1 502 275</u>	<u>-1 553 042</u>
<b>Rörelseresultat efter finansiella poster</b>		<b>265 344</b>	<b>62 175</b>
<i>Skatt</i>			
Statlig skatt föregående år		27 332	0
<b>Årets resultat</b>		<b>292 676</b>	<b>62 175</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	6	90 186 336	90 333 333
Pågående projekt	6	179 861	0
Mark	6	70 660 000	70 660 000
		<u>161 026 197</u>	<u>160 993 333</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		161 026 197	160 993 333
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattekonto		34 976	184
Förutbet kostnader och upplupna intäkter	7	60 134	134 875
		<u>95 110</u>	<u>135 059</u>
Kassa och bank	8	1 337 635	863 482
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 432 745	998 541
<b>Summa tillgångar</b>		<b>162 458 942</b>	<b>161 991 874</b>

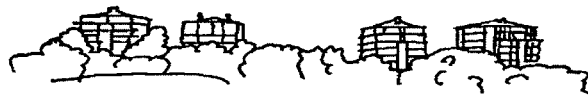
B. K. M.  
80 Mjg t



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
<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		1 200 000	1 125 000
		<u>117 086 000</u>	<u>117 011 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-516 177	-503 352
Årets resultat		292 676	62 175
		<u>-223 501</u>	<u>-441 177</u>
<b>Summa eget kapital</b>		116 862 499	116 569 823
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	44 500 000	44 500 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		405 261	373 323
Skatteskulder		43 473	39 252
Skatteskuld tidigare år		34 890	0
Personalens källskatt		0	30 300
Upplupna arbetsgivaravgifter		0	16 935
Upplupna kostnader förutbetalda intäkter		109 365	0
Upplupna utgiftsräntor		196 269	117 686
Förskottsbetalda hyror/årsavgifter		307 185	344 555
		<u>1 096 443</u>	<u>922 051</u>
<b>Summa skulder</b>		45 596 443	45 422 051
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>162 458 942</b>	<b>161 991 874</b>
<b>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</b>			
Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar	10	55 000 000	55 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga





## 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>	2012	2011
Byggnad	0,20%	0,20%
Förråd	20%	20%

### Not 1

*Rörelsens intäkter*

Hysesintäkter förråd	76 900	76 552
Årsavgifter bostäder	3 962 780	3 962 780
	<u>4 039 680</u>	<u>4 039 332</u>

### Not 2

*Övriga intäkter*

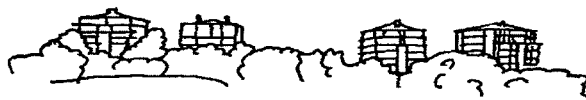
Övriga intäkter	272	414
-----------------	-----	-----

### Not 3

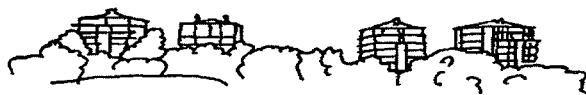
*Reparationer och underhåll*

Byggnad löpande underhåll	-43 083	-30 319
Skade/försäkringsärende	0	-3 000
Rep/underhåll portar	0	-559
Rep/underhåll soprum	-2 250	-2 000
Rep/underhåll tvättstuga	-9 404	-10 155
Rep/underhåll VVS	-70 736	-11 905
Hiss	-59 358	-89 180
Gård/trädgård/altan	-49 295	-126 228
	<u>-234 126</u>	<u>-273 347</u>

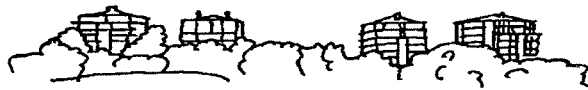
*Björn J*  
*MFL*



<b>Not 4</b>	2012	2011
<i>Driftskostnader</i>		
Fastighetsskötsel entreprenad	-38 256	0
Städning	-77 946	-117 293
Hiss	-4 975	-9 005
El	-99 926	-157 170
El nätavgifter	-83 868	-81 426
Uppvärmning	-757 896	-682 352
Vatten och avlopp	-136 999	-141 899
Sophämtning	-43 412	-64 648
KSH, källsorteringshus	-55 831	-58 943
KSH, kompostering	-2 113	-2 862
Snöröjning/gatuhållning	0	-2 500
Grovsopor	-23 498	0
Fastighetsförsäkring	-74 269	-62 180
Försäkringsskador/självrisker	0	-69 827
Kabel-TV/bredband	-69 264	-67 988
Förbrukningsmaterial	-11 164	-4 003
	<hr/>	<hr/>
	-1 479 417	-1 522 096
<b>Not 5</b>		
<i>Förvaltningskostnader</i>		
Hyra förråd	-81 039	-78 712
Telefon	0	-205
Porto	-612	-300
Styrelsearvode inkl sociala kostnader	-94 531	-96 936
Revisionsarvode	-13 488	-13 125
Kameral förvaltning	-79 666	-76 940
Extra kameral förvaltning	0	-1 875
Övriga adm kostnader	-1 942	-5 694
Föreningsomkostnader	-3 725	-4 560
Hemsida	-1 287	-849
Konsultkostnader	-33 797	-57 145
Bank/post kostnader	-4 381	-4 540
Föreningsavgifter	-5 870	-4 971
	<hr/>	<hr/>
	-320 338	-345 852



<b>Not 6</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<i>Byggnader och mark</i>		
Byggnader anskaffningsvärde	98 062 830	98 062 830
Ack avskrivning	-7 729 497	-7 533 497
Årets avskrivning	<u>-146 997</u>	<u>-196 000</u>
Bokfört värde	90 186 336	90 333 333
Mark	70 660 000	70 660 000
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnad	69 000 000	69 000 000
Mark	<u>24 800 000</u>	<u>24 800 000</u>
Totalt	93 800 000	93 800 000
<i>Pågående projekt</i>		
Fasad / Socklar	179 861	0
<b>Not 7</b>		
<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
Joraform AB	2 113	2 113
FRUBO förvaltningsarvode kv 1	19 803	19 729
if	0	74 269
Din Studio Sverige AB	0	1 188
Fastighetsbolaget Disponenten	20 387	20 260
Kabel-TV	<u>17 831</u>	<u>17 316</u>
	60 134	134 875
<b>Not 8</b>		
<i>Kassa och bank</i>		
Plusgiro	8 369	9 509
Handelsbanken 6165 672056992	<u>1 329 265</u>	<u>853 973</u>
	1 337 635	863 482
<b>Not 9</b>		
<i>Skulder till kreditinstitut</i>		
Swedbank Hyp.275560733-6	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek 15-171961-823062	25 500 000	25 500 000
Stadshypotek 15-171961-669534	<u>9 000 000</u>	<u>9 000 000</u>
	44 500 000	44 500 000
	Ränta	Villkor
Swedbank Hyp.275560733-6	3,21%	2015-06-25
Stadshypotek 15-171961-823062	3,21%	2014-10-30
Stadshypotek 15-171961-669534	3,53%	3 mån



## 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	1 125 000	-503 352	62 175
Resultatdisp enl stämmobeslut				62 175	-62 175
Avsättning till fond enl stämmobeslut					
Fondavsättning enl stadgar			75 000	-75 000	
Årets resultat					<u>292 676</u>
Belopp vid årets slut	99 840 000	16 046 000	1 200 000	-516 177	292 676

Stockholm 2013-04-26

Eva Olsson

Martha Gordes-Lindberg

Benneth Hulterström

Min revisionsberättelse har avgivits 2013-05-05  
Grant Thornton Sweden AB

Per-Of Andersson

# 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 2012.

### **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 2012 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 samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Gustafshög 1 för år 2012.

#### **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 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 5 maj 2013



Perólof Andersson  
Auktoriserad revisor  
Grant Thornton Sweden AB