

# Årsredovisning 2013

## Bostadsrättsföreningen Gustafshög 1

30 mgl  
is/ka



## 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  
Bengt Sjöberg

#### Suppleanter

Veronica Berg  
Lars Carlsson

### Valberedning

Karin Finnmark  
Per Thunström

### Revisorer

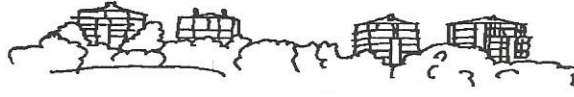
Maria Johansson, Grant Thornton Sweden AB      revisor  
Annan ej namngiven revisor vid samma byrå      suppleant

## 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

msl  
Bostadsrättsföreningen



## Föreningsfrågor forts.

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

På årsstämman den 29 maj 2013 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 sex bostadsrätter överlåtits.

## 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 ökar tillgängligheten för medlemmarna.

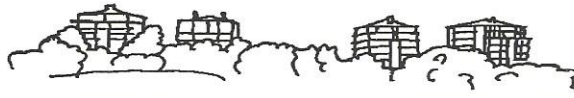
Avtal med TAM-Gruppen om förvaltning av grönområde och parkeringstillstånd för föreningens medlemmar har förlängts till och med 30 november 2014.

Efterfrågan på extraförråd har minskat och föreningen har därför sagt upp fem av tio förråd hyrda av TAM-Gruppen(Carlyle) för våra medlemmar. Avgifterna har justerats uppåt för att kompensera för de indexhöjningar som skett under åren.

Eftersom kvarlämnade och/eller oanvända cyklar och annat blivit ett problem i cykelförråden har medlemmarna under hösten märkt sina cyklar mm. Omärkta cyklar kommer att anmälas till polisen som hittegods och därefter forslas bort, efter 1 maj 2014.

Glädjande nog har ordningen i KSH förbättrats eftersom entreprenörerna har skött sina åtaganden utan anmärkning samt inte minst viktigt att medlemmarna i hög utsträckning respekterar de anvisningar som finns. Dock har problemen med kompostkvarnen kvarstått och styrelsen har därför beslutat att fr o m 17 februari 2014 ansluta föreningen till kommunens program för matavfallshantering via separata sopkärl. Kompostkvarnen har därför stängts av.

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



### **Nacka Strands-Projektet**

I slutet av januari 2012 byttes ägarförhållanden för hela Nacka Strands området från Vasakronan till The Carlyle Group. Under 2013 har de nya ägarna och Nacka kommun påbörjat arbetet med en förnyelse av området. För att bevaka föreningens och dess medlemmars intresse har styrelsen under året haft fortlöpande kontakter med projektledaren på Nacka kommun. I november beslutade kommunstyrelsen att godta ett samrådsförslag till detaljplaneprogram. Programsamråd för förslaget pågick under tiden 22 november – t.o.m 23 december. Styrelsen gav advokatfirman Fylgia i uppdrag att göra en genomgång av förslaget och efter godkännande av styrelsen avge ett yttrande till kommunen. Glädjande nog var det också många medlemmar som tog tillfället i akt att yttra sig kring förslaget. Styrelsen kommer under 2014 att med högsta prioritet ha bevakning kring de fortsatta planerna för Nacka Strand.

### **Reparationer och underhåll**

I alla fyra husen har vinkelplåtar monterats på råvinden vid takfoten, längs med de norra och östra fasaderna. Detta för att förhindra att snö ska kunna ta sig in även vid extrema vindförhållanden. Nödvändiga förbättringar där fasadputsen varit skadad har genomförts. Skadade vindskivor har reparerats, detta kommer fortsätta under våren. För att skydda husfasaden från vatteninträning vid gatumuren har fasaden klätts in med plåt där sådan saknades. Husens socklar har putsas om, garantiåtgärd.

Arbörsten har också i år tuktat träderna i området för att hålla återväxten i schack.

I enlighet med föreningens nya underhållsplan har föreningen ökat de årliga avsättningarna till reparationsfonden till 120.000 från tidigare 75.000 kronor.

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

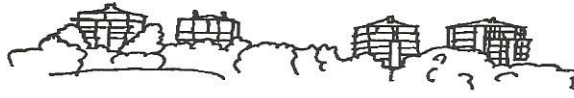
Styrelsen har under förvaltningsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Antalet medlemmar vid utgången av året var 104, 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.

Föreningens långfristiga skulder på 43.500.000 kronor består av bundna lån till Handelsbanken och Swedbank på 35.500.000 samt ett mindre lån med rörlig ränta uppgående till 8.000.000 efter att Föreningen under året amorterat 1.000.000 kronor.

<i>Resultat och ställning</i>	<i>2013</i>	<i>2012</i>	<i>2011</i>	<i>2010</i>
Nettoomsättning tkr	4 037	4 040	4 040	4 040
Resultat efter finansiella poster tkr	203	265	62	823
Balansomslutning tkr	161 654	162 459	161 992	162 442
Årsavgiftsnivå bostäder kr/kvm	595	595	595	595

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.

## BOKSLUTSDISPOSITION

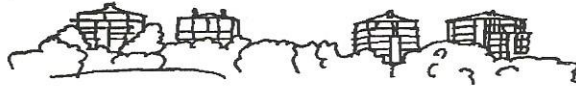
Styrelsen föreslår att årets resultat enligt stadgarna balanseras i ny räkning.

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-343 501
Årets resultat	<u>203 465</u>
Totalt	-140 036

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	120 000
Balanseras i ny räkning	<u>-260 036</u>
Totalt	-140 036



## Resultaträkning

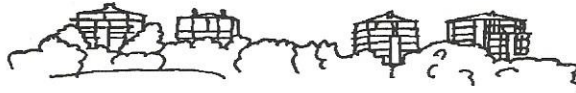
Belopp i kr	Not	2013-01-01	2012-01-01
		2013-12-31	2012-12-31
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Årsavgifter/hyror	1	4 036 140	4 039 680
Övriga intäkter		670	272
		<u>4 036 810</u>	<u>4 039 952</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Reparationer och underhåll	2	-284 186	-234 126
Driftskostnader	3	-1 562 242	-1 479 417
Fastighetsskatt		-81 070	-91 455
Förvaltningskostnader	4	-324 643	-320 338
		<u>-2 252 141</u>	<u>-2 125 336</u>
<b>Rörelseresultat före avskrivningar</b>		<b>1 784 669</b>	<b>1 914 616</b>
<i>Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	5	-213 982	-146 997
		<u>-213 982</u>	<u>-146 997</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 570 687</b>	<b>1 767 619</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter/Räntebidrag		5 632	5 887
Ränta skattekonto		50	756
Räntekostnader		-1 372 904	-1 508 918
		<u>-1 367 222</u>	<u>-1 502 275</u>
<b>Rörelseresultat efter finansiella poster</b>		<b>203 465</b>	<b>265 344</b>
<i>Skatt</i>			
Statlig skatt föregående år		0	27 332
<b>Årets resultat</b>		<b>203 465</b>	<b>292 676</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	5	90 152 215	90 186 336
Pågående projekt	5	0	179 861
Mark	5	70 660 000	70 660 000
		<u>160 812 215</u>	<u>161 026 197</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		160 812 215	161 026 197
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordringar		6 886	0
Skattekonto		39 247	34 976
Övriga kortfristiga fordringar		438	0
Pågående försäkringsärenden		36 206	0
Förutbet kostnader och upplupna intäkter	6	94 373	60 134
		<u>177 150</u>	<u>95 110</u>
Kassa och bank	7	664 590	1 337 635
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		841 740	1 432 745
<b>Summa tillgångar</b>		<b>161 653 955</b>	<b>162 458 942</b>

*Handwritten signature and initials.*



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</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		1 320 000	1 200 000
		<u>117 206 000</u>	<u>117 086 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-343 501	-516 177
Årets resultat		203 465	292 676
		<u>-140 036</u>	<u>-223 501</u>
<b>Summa eget kapital</b>		117 065 964	116 862 499
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	43 500 000	44 500 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		390 694	405 261
Skatteskulder		0	43 473
Skatteskuld tidigare år		39 111	34 890
Upplupna kostnader förutbet. intäkter	9	191 560	109 365
Upplupna utgiftsräntor		170 999	196 269
Förskottsbetalda hyror/årsavgifter		295 628	307 185
		<u>1 087 992</u>	<u>1 096 443</u>
Summa skulder		44 587 992	45 596 443
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>161 653 955</b>	<b>162 458 942</b>
<b>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</b>			
Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar	10	55 000 000	55 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Årsredovisning Bostadsrättsföreningen. Gustafshög 1, Nacka Strand

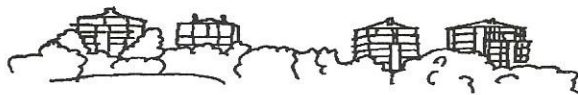
769 604 - 6999

Perioden 2013-01-01 – 2013-12-31

Sidan 8 av 13

*Handwritten signature: JOD msl  
Rikard Björk*





## 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.

Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

För två år sedan bestämde årsmötet att föreningen tills vidare skall göra avskrivningar på 0,2 procent på fastigheternas anskaffningsvärde. Under året har det kommit ut nya avskrivningsregler, som kommer att gälla från 2014. De är i huvudsak anpassade för aktiebolag och tillämpningen för bostadsrättsföreningar är något oklar. Styrelsen kommer att under året följa och lägga förslag på eventuella ändringar till nästa årsmöte.

Följande avskrivningstider tillämpas:

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnad		0,20%
Förråd		20%
<b>Not 1</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<i>Rörelsens intäkter</i>		
Hysesintäkter förråd	73 360	76 900
Årsavgifter bostäder	3 962 780	3 962 780
	<u>4 036 140</u>	<u>4 039 680</u>

#### Not 2

#### Reparationer och underhåll

Byggnad löpande underhåll	-152 799	-43 083
Rep/underhåll portar	-1 365	0
Rep/underhåll soprum	-2 250	-2 250
Rep/underhåll tvättstuga	-7 585	-9 404
Rep/underhåll VVS	-5 880	-70 736
Hiss	-67 587	-59 358
Rep/underhåll tak	-9 493	0
Gård/trädgård/altan	-37 227	-49 295
	<u>-284 186</u>	<u>-234 126</u>

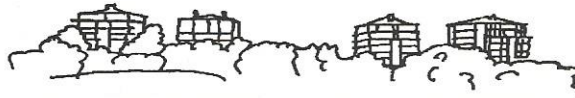
Årsredovisning Bostadsrättsföreningen. Gustafshög 1, Nacka Strand

769 604 - 6999

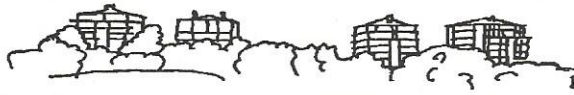
Perioden 2013-01-01 – 2013-12-31

Sidan 9 av 13

*20 mgl*  
*Sten P*

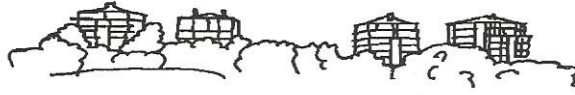


Not 3	2013	2012
<i>Driftskostnader</i>		
Fastighetsskötsel entreprenad	-49 000	-38 256
Städning	-84 204	-77 946
OVK	-51 590	0
Hiss	-5 330	-4 975
El	-94 931	-99 926
El nätavgifter	-84 706	-83 868
Uppvärmning	-775 110	-757 896
Vatten och avlopp	-195 516	-136 999
Sophämtning	-58 258	-43 412
KSH, källsorteringshus	0	-55 831
KSH, kompostering	-7 567	-2 113
Snöröjning/gatuhållning	-4 200	0
Grovsopor	-23 393	-23 498
Fastighetsförsäkring	-53 607	-74 269
Kabel-TV/bredband	-71 333	-69 264
Förbrukningsmaterial	-3 497	-11 164
	<hr/>	<hr/>
	-1 562 242	-1 479 417
 <b>Not 4</b>		
<i>Förvaltningskostnader</i>		
Hyra förråd	-81 038	-81 039
Porto	-240	-612
Styrelsearvode inkl sociala kostnader	-93 470	-94 531
Revisionsarvode	-17 508	-13 488
Kameral förvaltning	-79 962	-79 666
Extra kameral förvaltning	-6 562	0
Övriga adm kostnader	-1 795	-1 942
Föreningsomkostnader	-2 574	-3 725
Hemsida	-1 842	-1 287
Konsultkostnader	-4 480	-33 797
Bank/post kostnader	-4 302	-4 381
Advokatkostnader	-25 000	0
Föreningsavgifter	-5 870	-5 870
	<hr/>	<hr/>
	-324 643	-320 338



Not 5	2013	2012
<i>Byggnader och mark</i>		
Byggnader anskaffningsvärde	98 242 691	98 062 830
Ack avskrivning	-7 876 494	-7 729 497
Årets avskrivning	<u>-213 982</u>	<u>-146 997</u>
Bokfört värde	90 152 215	90 186 336
Mark	70 660 000	70 660 000
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnad	77 000 000	69 000 000
Mark	<u>38 000 000</u>	<u>24 800 000</u>
Totalt	115 000 000	93 800 000
<i>Pågående projekt</i>		
Fasad / Socklar, aktivering under året	0	179 861
 <b>Not 6</b>		
<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
Joraform AB	2 113	2 113
FRUBO förvaltningsarvode kv 1	19 803	19 803
Dina Försäkringar Mälardalen	54 235	0
Fastighetsbolaget Disponenten	0	20 387
Kabel-TV	<u>18 222</u>	<u>17 831</u>
	94 373	60 134
 <b>Not 7</b>		
<i>Kassa och bank</i>		
Plusgiro	0	8 369
Handelsbanken 6165 672056992	<u>664 590</u>	<u>1 329 265</u>
	664 590	1 337 635

*Handwritten signatures and initials.*



<b>Not 8</b>	<b>2013</b>	<b>2012</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	8 000 000	9 000 000
	<u>43 500 000</u>	<u>44 500 000</u>
	<b>Ränta</b>	<b>Villkor</b>
Swedbank Hyp.275560733-6	3,21%	2015-06-25
Stadshypotek 15-171961-823062	3,21%	2014-10-30
Stadshypotek 15-171961-669534	2,59%	3 mån
<b>Not 9</b>		
<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
MFS Fastighetsservice	49 090	14 834
Arvode Styrelse	93 470	94 531
Advokatkostnader reserverat	25 000	0
Skanska reserverat	24 000	0
	<u>191 560</u>	<u>109 365</u>

*BO mgl  
Börje Bj*



## Not 10

### Fastighetsinteckningar

Swedbank Hypotek	10 000 000	inom	10 000 000
Stadshypotek	45 000 000	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	1 200 000	-516 177	292 676
Resultatdisp enl stämmobeslut				292 676	-292 676
Avsättning till fond enl stämmobeslut					
Fondavsättning enl stadgar			120 000	-120 000	
Årets resultat					<u>203 465</u>
Belopp vid årets slut	99 840 000	16 046 000	1 320 000	-343 501	203 465

Stockholm 2014-04-01

  
.....  
Eva Olsson


  
.....  
Bengt Sjöberg

  
.....  
Martha Gordes-Lindberg

  
.....  
Benneth Hulterström

Min revisionsberättelse har avgivits 2014-04-08

Grant Thornton Sweden AB

  
.....  
Maria Johansson

Årsredovisning Bostadsrättsföreningen. Gustafshög 1, Nacka Strand

769 604 - 6999

Perioden 2013-01-01 - 2013-12-31

Sidan 13 av 13