

Brf Gustafshög 1

Org.nr: 769604-6999

Årsredovisning 2020

Räkenskapsåret 20200101 - 20201231



Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Gustafshög 1, organisationsnummer 769604-6999, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

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. Föreningen beskattades senaste inkomståret som en äkta förening.

Föreningens säte är i Nacka kommun.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam.

Styrelse

Ordförande	Eva Olsson
Ledamot	Veronica Berg
Ledamot	Martha Gordes Lindberg
Ledamot	Bengt Sjöberg
Suppleant	Lars Karlsson

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-09-10.

Årsstämman den 10 september 2020 genomfördes via poströstning på grund av Coronapandemin. I utsänt material inför postomröstningen fanns ett röstningsformulär med de punkter som enligt stadgarna skall behandlas på årsstämman. Styrelsens årsredovisning godkändes av medlemmarna och styrelsen gavs ansvarsfrihet. Valberedningens förslag till ny styrelse godkändes. Protokoll från årsstämman har distribuerats till medlemmarna.

Revisor

Extern	Maria Johansson
	Grant Thornton Sweden AB

Valberedning:

Jonas Kålfors
Gunilla Svedin

Information om fastigheten

Nybyggnadsår: 2000

Fastighetsbeteckning: Nacka Sicklaön 369:38

Fastighetens areal är 3 327 kvm. Utöver bostäderna specificerade ovan äger föreningen ett källsorteringshus, KSH. Föreningen har inga hyresgäster, varken bostäder eller lokaler.

Förvaltning

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

Sedan den 1 januari 2012 sköter Habitek Förvaltning AB regelbundet tillsynen och skötseln av föreningens fastigheter. En fastighetsskötare gör en genomgång av husen varannan vecka. Föreningen har frivilliga husvärdar som vid behov står till förfogande som en första instans vid felanmälan. Det kan minimera dyra akututryckningar och samtidigt öka tillgängligheten för föreningens medlemmar.

Nacka Strands-projektet

Utbyggnaden av Nacka Strand sker i långsammare takt än de ursprungliga planerna. Under 2021 beräknas arbeten och byggnation i början av Fabrikövägen och på berget ovanför tunnelmynningen pågå.

Detaljplan fem, som omfattar delområde fem och sex, är de områden som mest berör föreningen och dess medlemmar. Samråd var planerat att äga rum redan 2019, men processen har dragit ut på tiden. Nu har båda delområdena fått nya ägare och arbetet med att ta fram en detaljplan kommer troligen påbörjas under 2021.

Bildandet av en gemensamhetsanläggning för garaget har dragit ut på tiden då projektet är komplicerat och inkluderar många intressenter. Flera möten har under året ägt rum med lantmäteriet och i februari 2021 kom ett beslut om att inrätta en gemensamhetsanläggning. Om beslutet inte överklagas bör anläggningen kunna vara i drift senast andra kvartalet 2021.

Ekonomi

Intäkter för årsavgifter har uppgått till 3 962 780 kronor.

Föreningens långfristiga skulder på 38 855 500 kronor består av tre bundna lån i Swedbank på 25 200 000 kronor samt två lån i Handelsbanken uppgående till totalt 13 655 500 kronor. Bindningstiderna på lånen varierar från 10 år till 1 år.

Föreningen uppvisar såväl ett positivt resultat som ett positivt kassaflöde för 2020. Kassaflödet är väsentligt större än resultatet med tanke på att avskrivningarna uppgår till 570 254 kronor.

Kassabehållningen vid årsskiftet uppgår till 1 688 535 kronor, väsentligt högre än normalt, då föreningen valt att inte amortera på lånen utan behålla en högre likviditet med tanke på flera större underhållsåtgärder som planeras 2021.

Föreningen tillämpar metod K2 för avskrivningar och med en avskrivningstid på 200 år för byggnader.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2020 har färre underhållsåtgärder än planerat kunnat genomföras på grund av pandemin.

I april bytte föreningen inpasseringssystem från ett kodbaserat system till ett modernare med brickor och porttelefon. Under hösten genomfördes en ventilationsrengöring av samtliga lägenheter och en förnyad OVK. Åtgärder med anledning av denna kommer att färdigställas första kvartalet 2021.

Styrelsen har tagit ett principbeslut kring energiåtgärder som byte av termostater och intrimning av värmesystemet. Åtgärderna är planerade att genomföras under 2021.

Utbyte av ett torkskåp i tvättstugan gjordes i slutet av året.

Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början	102
Tillkommande medlemmar under året	12
Avgående medlemmar under året	13
Under året har åtta överlåtelser skett.	

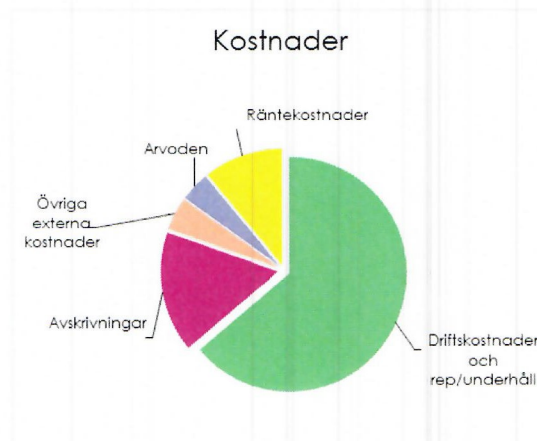
67 bostadsrätter

101 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	3 983	3 983	3 983	3 983
Resultat efter finansiella poster, tkr	532	76	522	466
Soliditet ¹ , %	75	75	75	74
Balansomslutning, tkr	159 319	158 793	159 504	160 154
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	595	595	595	595
Skuld/kvm bostadsrättsyta	5 835	5 837	5 957	6 130
Räntekostnad i % av rörelseintäkter	9.5	13.2	14.5	15
Räntekänslighet	9.7	9.7	9.8	10.2

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning



Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	99 840 000	16 046 000	3 307 829	0	75 766
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			75 766		-75 766
Årets resultat					532 103
Belopp vid årets utgång	99 840 000	16 046 000	3 383 595	0	532 103

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	0
Årets resultat	532 103
Totalt	532 103

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	75 000
Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes utöver stadgar	457 103
Balanseras i ny räkning	0
Totalt	532 103

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	1	3 983 277	3 983 275
Övriga rörelseintäkter		12 084	4 859
Summa Rörelseintäkter		3 995 361	3 988 134
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	2	-2 213 794	-2 532 700
Övriga externa kostnader	3	-159 470	-146 261
Personalkostnader		-141 796	-141 583
Avskrivningar		-570 254	-565 188
Summa Rörelsekostnader		-3 085 314	-3 385 732
RÖRELSERESULTAT		910 047	602 402
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-377 944	-526 636
Summa Finansiella poster		-377 944	-526 636
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		532 103	75 766
RESULTAT FÖRE SKATT		532 103	75 766
ÅRETS RESULTAT		532 103	75 766

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	157 450 481	157 887 692
Inventarier, verktyg och installationer	5	83 018	95 748
Summa materiella anläggningstillgångar		157 533 499	157 983 440
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		157 533 499	157 983 440
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	20
Övriga fordringar		19 444	69 536
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	77 908	79 921
Summa kortfristiga fordringar		97 352	149 477
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 688 535	660 328
Summa kassa och bank		1 688 535	660 328
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 785 887	809 805
SUMMA TILLGÅNGAR		159 319 386	158 793 245

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		115 886 000	115 886 000
Fond för yttre underhåll		3 383 595	3 307 829
Summa bundet eget kapital		119 269 595	119 193 829
Fritt eget kapital			
Årets resultat		532 103	75 766
Summa fritt eget kapital		532 103	75 766
SUMMA EGET KAPITAL		119 801 698	119 269 595
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	38 855 500	38 866 625
Summa långfristiga skulder		38 855 500	38 866 625
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		129 317	243 885
Skatteskulder		3 530	46
Övriga skulder		57 796	57 583
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	471 545	355 511
Summa kortfristiga skulder		662 188	657 025
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		159 319 386	158 793 245

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>	<i>Avskrivning (%)</i>
Byggnad	200	0,5
Fasad	10	10
Fastighetsnät	10	10
Passersystem	10	10
Inventarier	5	20

Not 1. Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	3 962 780	3 962 780
Hysesintäkter förråd	20 496	20 496
Totalt nettoomsättning	3 983 276	3 983 276

Not 2. Drifkostnader	2020	2019
Fastighetsel	143 721	159 613
Uppvärmning	727 477	755 111
Vatten	217 934	205 268
Sophämtning	100 330	77 769
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	1 669	46 875
Hissbesiktning	7 668	4 609
Grundavtal hiss	71 925	69 525
Service värmeanläggning	0	8 665
Grovsopor	18 835	19 044
Fastighetsskötsel	54 856	49 647
Fastighetsskötsel extra	0	0
Fastighetsstäd	73 008	74 354
Matthyra	26 701	21 465
Snöröjning	0	3 225
Bredband	183 198	216 472
Försäkring	108 613	100 365
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	95 743	92 259
Gemensamhetsanläggningar	0	375
Förbrukningsmaterial	8 957	2 306
Reparation och underhåll	22 610	43 565
Rep/underhåll tak	0	274 996
Rep/underhåll balkonger/altaner	12 684	106 671
Rep/underhåll portar och lås	24 132	4 033
Rep/underhåll trapphus	0	2 812
Rep/underhåll hiss	3 663	9 149
Rep/underhåll tvättstuga	6 262	0
Rep/underhåll hyreslägenheter	0	3 814
Rep/underhåll uppvärmning	0	62 729
Rep/underhåll VVS	249 318	86 694
Rep/underhåll ventilation	0	2 940
Rep/underhåll gård/trädgård	54 490	28 350
Totalt drifkostnader	2 213 794	2 532 700

Not 3. Övriga externa kostnader	2020	2019
Föreningsstämma	0	11 763
Medlems- och föreningsavgifter	6 410	6 290
Arvode ekonomisk förvaltning	87 286	84 760
Extra ekonomisk förvaltning	2 731	7 496
Revisionsarvode	11 814	11 583
Webbsida	1 337	1 337
Telefon	3 599	0
Konsultarvode	33 100	2 475
Bankkostnader	2 999	3 018
Övriga administrativa kostnader	2 042	2 359
Föreningsomkostnader	5 303	0
Övriga omkostnader	2 849	180
Övriga externa kostnader	0	15 000
Totalt övriga externa kostnader	159 470	146 261

Not 4. Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	98 402 121	98 402 121
Anskaffningsvärde mark	70 660 000	70 660 000
Inköp	93 750	0
Utgående anskaffningsvärden	169 155 871	169 062 121
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 11 174 429	- 10 650 497
Årets avskrivningar	- 530 961	- 523 932
Utgående avskrivningar	-11 705 390	-11 174 429
Utgående redovisat värde	157 450 481	157 887 692
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	87 000 000	87 000 000
Taxeringsvärde mark	49 000 000	49 000 000
	136 000 000	136 000 000

Not 5. Inventarier, verktyg och installationer	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	313 080	258 302
Inköp	26 563	54 778
Utgående anskaffningsvärden	339 643	313 080
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 217 332	- 176 076
Årets avskrivningar	- 39 293	- 41 256
Utgående avskrivningar	-256 625	-217 332
Utgående redovisat värde	83 018	95 748

Not 6. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Försäkring	37 391	33 837
FRUBO AB	21 693	21 634
Bostadsrätterna	6 550	6 410
Telia	12 274	18 040
Summa	77 908	79 921

Not 7. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31
Stadshypotek	2021-12-01	0,42 %	3 655 500	3 666 625
Stadshypotek	2022-06-30	1,06 %	10 000 000	10 000 000
Swedbank 2951924493	2024-09-25	0,75 %	6 300 000	6 300 000
Swedbank 2951924501	2023-09-25	0,72 %	6 300 000	6 300 000
Swedbank 2855414708	2029-09-25	1,2 %	12 600 000	12 600 000
Summa skulder till kreditinstitut			38 855 500	38 866 625

Skulder som förfaller senare än 5 år beräknas till ca 38 855 500 kronor.

De skulder som förfaller under kommande år avses förlängas i takt med att de löper ut, de redovisas därför som långfristiga skulder.

Not 8. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Förskottsbetalda hyror/avgifter	350 027	176 677
Upplupna utgiftsräntor	2 032	0
Grovsopor	1 619	1 587
Fortum	100 821	101 872
Nacka Energi	8 671	15 375
Reservation Fasadputs	0	60 000
MFS Fastighetservice	8 375	0
Summa	471 545	355 511

Not 9. Ställda säkerheter

2020-12-31

2019-12-31

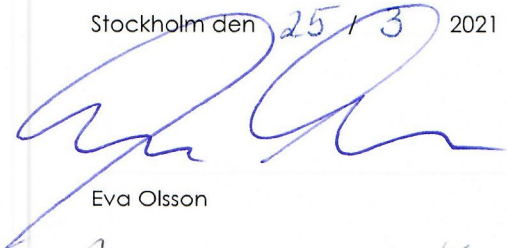
Fastighetsinteckning

55 000 000

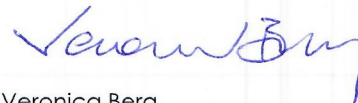
55 000 000

Summa:**55 000 000****55 000 000****Underskrifter**

Stockholm den 25 / 3 2021



Eva Olsson



Veronica Berg



Martha Gordes Lindberg



Bengt Sjöberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-01

Grant Thornton Sweden AB



Maria Johansson