

Årsredovisning

Brf Gustafshög 1

769604-6999

Styrelsen för Brf Gustafshög 1 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Noter	9 - 12
- Underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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 beskattas som en äkta förening. Föreningen har sitt säte i Nacka kommun.

STYRELSE

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

Ledamöter:

Veronica Berg

Martha Gordes-Lindberg

Eva Olsson

Bengt Sjöberg

Suppleanter:

Lars Carlsson

Valberedning:

Jonas Kålfors

Gunilla Svedin

Revisorer:

Maria Johansson, Grant Thornton Sweden AB

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 bostadsrätter är upplåtna och har tagits i bruk. Fastighetens areal är 3.319 kvm och bruksarea (lägenhetsyta) bostäder utgör totalt 6.656 kvm. Utöver detta äger föreningen ett källsorteringshus, KSH. Föreningen har inga hyresgäster, varken bostäder eller lokaler.

På årsstämman den 3 maj 2017 presenterades styrelsens årsredovisning som godkändes av medlemmarna och styrelsen gavs ansvarsfrihet. Valberedningens förslag till ny styrelse godkändes. Protokoll från årsstämman har distribuerats.

Styrelsen har under förvaltningsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

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. Det kan minimera dyra akututryckningar av fastighetsskötaren och samtidigt öka tillgängligheten för medlemmarna.

NACKA STRANDS- PROJEKTET

Ombyggnaden av intilliggande kontorshus till bostadsrätter har fortsatt under hela 2017. Trots entreprenörens ansträngningar att minimera problemen så har framkomligheten på Fabrikörvägen periodvis varit ett fortsatt problem liksom att vår ursprungliga in-och utgång från garaget inte varit tillgänglig. Hela ombyggnaden väntas vara klar sent 2018 eller tidigt 2019.

Under 2017 förvärvade Oscar Properties delområde 5 (kajen) och delområde 6 (skogspartiet söder om Fabrikörvägen) från Carlyle. Ett första utkast till hur Oscar Properties ville exploatera områdena presenterades för styrelsen i april och för medlemmarna på stämman i maj 2017. Motståndet mot dessa planer är fortsatt starkt.

Styrelsen har haft fortlöpande kontakter med kommunen angående kommande etapper i Nacka Strands Projektet. Vi har träffat såväl politiskt ansvariga i olika partier som tjänstemän på kommunen. Vi har också lämnat in skrivelser till kommunen för att understryka våra synpunkter. Styrelsen har också yttrat sig över den reviderade detaljplan fyra och där främst motsatt sig gränsdragningen mot detaljplan 5, då vi anser att hela skogsområdet på södra sidan Fabrikörvägen bör hanteras i en och samma detaljplan. Då våra synpunkter inte beaktats valde styrelsen att i början av januari 2018 överklaga den av kommunfullmäktige godkända detaljplan 4.

Detaljplan fem, som omfattar delområde fem och sex, är de områden som mest berör föreningen och dess medlemmar. Samråd väntas äga rum under 2018.

Flera möten har ägt rum kring bildandet av en gemensamhetsanläggning för garaget. Återstående handlingar kommer sannolikt inges till lantmätaren under 2018.

EKONOMI

Intäkter för årsavgifter har uppgått till 3 962 780 kronor.

Föreningens långfristiga skulder på 40 800 000 kronor består av ett bundet lån till Swedbank på 25 200 000 samt två lån i Handelsbanken uppgående till totalt 15 600 000, varav ett med bunden ränta och ett med rörlig ränta. Föreningen har under året amorterat 950 000 kronor.

Föreningen uppvisar såväl ett positivt resultat som ett positivt kassaflöde för 2017. Kassaflödet är väsentligt större än resultatet med tanke på att avskrivningarna uppgår till 539 000 och med beaktande av att vi dessutom amorterat 950 000.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen tecknade i enlighet med stämmobeslut 2016 ett kollektivt avtal med Telia avseende bredband, TV och telefoni. Avtalet är på tre år och började gälla den 1 mars 2017. Avtalet med Comhem är uppsagt till den 28 februari 2018. Kostnaden för Teliaavtalet ingår i föreningsavgiften. Ett nytt fastighetsnät togs också i drift den 1 mars för att säkerställa och möjliggöra ett stabilare och snabbare nätverk.

I september inträffade en brand i föreningens källsorteringshus. Tack vare att en medlem direkt ringde brandkåren kunde branden snabbt släckas, men saneringsarbeten krävdes och nytt avfallskärl behövde införskaffas. Samtliga kostnader täcktes av föreningens försäkring. Brandskyddet har förstärkts efter denna incident.

UNDERHÅLL

Under året har följande arbeten genomförts:

Plåtarbeten på terrasser i hus 12
Brandskydd i källsorteringshuset
Nya ljusrelä (skymningsomkopplare) i samtliga hus
Ny tvättmaskin till tvättstugan i hus 20

Årsstämman 2017 beslutade att avsätta 456 395 kronor till underhållsfonden. I mån av utrymme kommer även fortsättningsvis större avsättningar än stadgarnas minibelopp på 120 000 kronor att föreslås årsstämman.

Underhållsplanen har uppdaterats under 2017.

MEDLEMSINFORMATION

Antal

Medlemmar vid räkenskapsårets början:	105
Tillkommande medlemmar under året:	3
Avgående medlemmar under året:	4
Medlemmar vid räkenskapsårets slut:	104
Under året har tre bostadsrätter överlåtit	

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1701-1712	1601-1612	1501-1512	1401-1412	1301-1312
Nettoomsättning	3 983	3 983	4 017	4 029	4 037
Resultat efter finansiella poster	466	456	544	140	203
Soliditet %	74	73	73	73	72
Balansomslutning	160 154	160 875	160 745	160 876	161 654
Årsavgift bostäder kr/kvm	595	595	595	595	595
Skuld per kvm	6 130	6 272	6 362	6 430	6 535
Räntekostnad i % av rörelseintäkter	15	15	18	31	34
Räntekänslighet	10,2	10,5	10,5	10,6	10,8

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	99 840 000	16 046 000	1 863 063	0	456 395
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				456 395	-456 395
Förändring av underhållsfond			456 395	-456 395	
Årets resultat					466 086
Belopp vid årets utgång	99 840 000	16 046 000	2 319 458	0	466 086

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Årets resultat	466 086
<i>Summa</i>	<i>466 086</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	466 086
<i>Summa</i>	<i>466 086</i>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	3 983 276	3 983 276
Övriga rörelseintäkter		15 599	480
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 998 875	3 983 756
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-2 154 323	-2 147 018
Övriga externa kostnader	3	-113 862	-116 272
Styrelsearvoden		-140 439	-152 980
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-539 005	-517 716
Summa rörelsekostnader		-2 947 629	-2 933 986
Rörelseresultat		1 051 246	1 049 770
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9	198
Räntekostnader och liknande resultatposter		-585 169	-593 573
Summa finansiella poster		-585 160	-593 375
Resultat efter finansiella poster		466 086	456 395
Resultat före skatt		466 086	456 395
Årets resultat		466 086	456 395

BALANSRÄKNING

		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	158 935 556	159 288 259
Inventarier och maskiner	5	112 526	87 960
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>159 048 082</i>	<i>159 376 219</i>
Summa anläggningstillgångar		159 048 082	159 376 219
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		–	10 060
Övriga fordringar		23 552	26 692
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	100 169	86 324
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>123 721</i>	<i>123 076</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		982 309	1 376 189
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>982 309</i>	<i>1 376 189</i>
Summa omsättningstillgångar		1 106 030	1 499 265
SUMMA TILLGÅNGAR		160 154 112	160 875 484

	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget Kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	99 840 000	99 840 000
Upplåtelseavgifter	16 046 000	16 046 000
Fond för yttre underhåll	2 319 458	1 863 063
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>118 205 458</i>	<i>117 749 063</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Årets resultat	466 086	456 395
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>466 086</i>	<i>456 395</i>
Summa eget kapital	118 671 544	118 205 458
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	7 40 200 000	41 150 000
Summa långfristiga skulder	40 200 000	41 150 000
Kortfristiga skulder		
Kort del av långfristiga lån	600 000	600 000
Leverantörsskulder	221 154	353 055
Övriga skulder	64 529	70 580
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 396 885	496 391
Summa kortfristiga skulder	1 282 568	1 520 026
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	160 154 112	160 875 484

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Typ	Procent	Antal år
Byggnad	0,5	200
Inventarier	20	5

Not 1	Nettoomsättning	2017	2016
	Årsavgifter bostäder	3 962 780	3 962 780
	Hysesintäkter förråd	20 496	20 496
		3 983 276	3 983 276

Not 2	Driftskostnader	2017	2016
	Fastighetskötsel	-49 500	-49 500
	Fastighetsstädning	-76 973	-67 491
	Hyra mattor	-31 759	-27 813
	Hissbesiktning	-7 234	-5 754
	El	-148 049	-148 337
	Uppvärmning	-749 085	-755 134
	Grundavtal värmesystem	-20 800	-8 665
	Vatten och avlopp	-196 460	-255 733
	Sophämtning/renhållning	-59 645	-57 408
	Försäkringsskador / självrisker / försäkringsersättning	-	4 868
	Grovsopor	-22 110	-26 902
	Fastighetsförsäkring	-87 041	-84 704
	Kabel-TV / bredband	-264 539	-75 440
	Grundavtal hissar	-66 833	-65 267
	Fastighetsavgift/skatt	-88 105	-84 956
	Reparation och underhåll	-231 340	-406 581
	Reparation och underhåll hiss	-5 201	-
	Reparation och underhåll gård/trädgård	-29 905	-18 393
	Förbrukningsmaterial / inventarier	-19 744	-13 808
		-2 154 323	-2 147 018

Not 3	Övriga externa kostnader	2017	2016
	Revisionsarvode	-12 224	-11 984
	Kameral förvaltning	-82 642	-81 762
	Stämmokostnader	-4 178	-7 364
	Övriga kostnader, admin m.m.	-3 056	-2 442
	Föreningsomkostnader	-2 554	-1 500
	Bankkostnader	-3 038	-5 050
	Föreningsavgifter	-6 170	-6 170
		-113 862	-116 272

Not 4	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärden Byggnad	98 242 691	98 242 691
	Ingående anskaffningsvärden Mark	70 660 000	70 660 000
	Aktivering under året	159 430	-
	Utgående anskaffningsvärden	169 062 121	168 902 691
	Ingående avskrivningar	-9 614 432	-9 106 448
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-512 133	-507 984
	Utgående avskrivningar	-10 126 565	-9 614 432
	Redovisat värde	158 935 556	159 288 259
	Taxeringsvärden	111 000 000	111 000 000
	Taxeringsvärde Byggnad	75 000 000	
	Taxeringsvärde Mark	36 000 000	

Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	206 864	155 426
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	51 438	51 438
	Utgående anskaffningsvärden	258 302	206 864
	Ingående avskrivningar	-118 904	-109 172
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-26 872	-9 732
	Utgående avskrivningar	-145 776	-118 904
	Redovisat värde	112 526	87 960

Not 6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Försäkring	29 367	28 313
	FRUBO AB	20 819	20 473
	Bostadsrätterna	6 170	6 170
	ERAB	12 135	12 135
	Comhem	13 040	19 233
	Telia	18 638	–
		100 169	86 324

Not 7	Långfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
	Stadshypotek 270038 0,55% 2019-01-04	5 600 000	6 550 000
	Swedbank AB 2855414708 1,80% 2019-09-25	25 200 000	25 200 000
	Stadshypotek 92912 0,99% 2018-06-30	10 000 000	10 000 000
	Kort del av långfristig skuld	-600 000	-600 000
		40 200 000	41 150 000

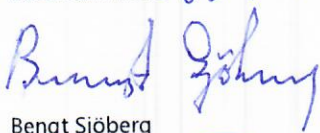
Skuld som förfaller senare än 5 år beräknas till 37 800 000 kronor.

Not 8	Upplupna kostnader förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	MFS Fastighetservice	21 230	–
	Upplupna utgiftsräntor	49 109	51 187
	Förskottsinsbetalda avgifter / hyror	326 546	335 509
	Fortum december	–	4 585
	Nacka energi december	–	11 360
	Reservation tak	–	93 750
		396 885	496 391

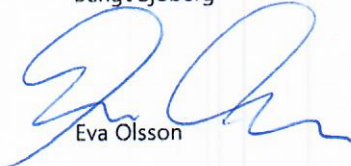
Not 9	Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckning	55 000 000 55 000 000	55 000 000 55 000 000
	Summa ställda säkerheter	55 000 000	55 000 000

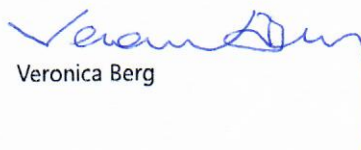
UNDERSKRIFTER

Stockholm 2018-03-07


Bengt Sjöberg


Martha Gordes Lindberg


Eva Olsson


Veronica Berg

Min revisionsberättelse har lämnats 12 mars 2018

Grant Thornton Sweden AB


Maria Johansson
Auktoriserad revisor