

Årsredovisning

BRF GUSTAFSHÖG 1

769604-6999

Styrelsen för Brf Gustafshög 1 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Tilläggsupplysningar	8 - 11
- Underskrifter	11

Styrelsen
Mgl
B5
200

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Gustafshög 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

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.

STYRELSE

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

Ledamöter:

Veronica Berg
Martha Gordes-Lindberg
Eva Olsson
Bengt Sjöberg

Suppleanter:

Lars Carlsson
Monika Wahlström

Valberedning:

Jonas Kålfors
Gunilla Svedin

Revisorer:

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

FÖRENINGSFÖRFRÅGOR

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 19 maj 2015 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 13 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 resp. uppföljning. Det kan

[Handwritten signatures]

minimera dyra akuttryckningar av fastighetsskötaren och samtidigt öka tillgängligheten för medlemmarna.

Ordningen i källsorteringshuset, KSH, har fortsatt varit förhållandevis god. Tydlig märkning av de olika kärlen och vad som gäller vid sortering finns i KSH. Grovsopor får inte lämnas i KSH (sophuset), utan lämnas vid återvinningsstationen Östervik vid Saltsjöbaden nära Fisksätra.

I samband med ombyggnationer har två fall av vattenskador inträffat. Båda ärendena är reglerade med försäkringsbolaget i början av 2016.

Föreningen bytte vid årsskiftet försäkringsbolag till Bostadsrätternas försäkring via Söderberg & Partners. I samband med detta tecknades också ett gemensamt bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar i föreningen.

Under 2015 omsattes två av föreningens lån. De nya lånen är bundna på 3 resp. 1 år. Det senare lånet amorteras under 2016 med 600 000 kronor. Tack vare det gynnsamma ränteläget och föreningens goda ekonomi så har föreningens räntekostnader minskat ytterligare.

NACKA STRANDS- PROJEKTET

Under 2015 har Carlyle genom sitt svenska dotterbolag och Nacka kommun fortsatt arbetet med en förnyelse av området. För att bevaka föreningen och dess medlemmars intressen har styrelsen under året haft fortlöpande kontakter med såväl Nacka kommun, Lantmäteriet som representanter från Carlyle. Styrelsen har också fortsatt att använda advokatfirman Fylgia i samband med utformandet av svar till kommunen på samrådsförslagen och vid överklagandeärenden.

I mars 2015 uppvaktade styrelsen ordförande och vice ordförande i miljö- och stadsbyggnadsnämnden för att framföra våra ståndpunkter på kommande byggplaner i vårt omedelbara närområde samt på oklarheter kring tillgång till parkering i den blivande gemensamhetsanläggningen.

Styrelsens överklagan av detaljplanen för ombyggnad av kontorshuset på Fabrikörvägen 4-8 avsågs av länsstyrelsen. Vi var då beredda att överklaga vidare till mark- och miljödomstolen. Samtidigt visade sig vår motpart vara intresserad av en uppgörelse kring den framtida parkeringen i den blivande gemensamhetsanläggningen i Torggaraget. Efter ett stort antal möten och förhandlingar nåddes i oktober en överenskommelse, varigenom föreningen garanteras 68 platser och de ekonomiska förutsättningarna för inträde i gemensamhetsanläggningen regleras. I och med detta avtal drog föreningen tillbaka sin överklagan av detaljplanen för Norra Branten II.

I början av 2016 kommer styrelsen träffa representanter för Carlyle för att inleda en dialog kring byggplanerna söder och norr om Fabrikörvägen. Ett samråd kring planerna kan förväntas äga rum under första halvåret 2016.

EKONOMI

Intäkter för årsavgifter har uppgått till 3 962 780 kronor.

Föreningens långfristiga skulder på 42 350 000 kronor består av ett bundet lån till Swedbank på 25 200 000 samt två lån i Handelsbanken uppgående till totalt 17 150 000, varav ett med bunden ränta och ett med rörlig ränta. Föreningen har under året amorterat 450 000 kronor.

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

Handwritten notes:
Myl
B3
B0

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**UNDERHÅLL**

Under året har följande arbeten genomförts:

Nödvändiga förbättringar av fasadputs

Skadade vindskivor har reparerats

Förbättringsmålning av hissarna

Justering av stensättning vid entréerna

Ny skyltning av postboxar i hus 14. Övriga hus kommer få ny skyltning under 2016

Arborist har gjort underhåll av buskar och träd under hösten 2015

Offerter på nytt styrsystem för värmen har tagits in. Arbetet kommer utföras i mars 2016.

I enlighet med föreningens underhållsplan har årligen avsatts 120 000 kronor till underhållsfond. Detta belopp kan komma att öka då tiden för större underhållsåtgärder rycker närmare och reparationer och underhåll måste kostnadsföras direkt.

Underhållsplanen har uppdaterats under 2015.

Medlemsinformation

Under förvaltningsperioden har 2 bostadsrätter överlåtits.

Antalet medlemmar vid årets början var 105 st

Antalet medlemmar vid årets slut var 106 st, fördelade på 67 lägenheter.

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	1501-1512	1401-1412	1301-1312	1201-1212	1101-1112
Nettoomsättning	4 017	4 029	4 037	4 040	4 040
Resultat efter finansiella poster	544	140	203	265	62
Soliditet %	73	73	72	72	72
Balansomslutning	160 745	160 876	161 654	162 459	161 992
Årsavgift bostäder kr/kvm	595	595	595	595	595

RESULTATDISPOSITION*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-240 487
Årets resultat	543 550
<i>Summa</i>	<i>303 063</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	303 063
<i>Summa</i>	<i>303 063</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

U. Nyl
BS
2015

RESULTATRÄKNING

		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	4 017 410	4 028 618
Övriga rörelseintäkter		540	720
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 017 950	4 029 338
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 892 500	-1 849 095
Övriga externa kostnader	3	-244 827	-182 602
Personalkostnader	4	-117 420	-95 378
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-510 418	-507 988
Summa rörelsekostnader		-2 765 165	-2 635 063
Rörelseresultat		1 252 785	1 394 275
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		204	10 018
Räntekostnader och liknande resultatposter		-709 439	-1 264 743
Summa finansiella poster		-709 235	-1 254 725
Resultat efter finansiella poster		543 550	139 550
Resultat före skatt		543 550	139 550
Årets resultat		543 550	139 550

Handwritten signatures and initials:
Top: A stylized signature, possibly "Myl".
Bottom: A signature, possibly "Björk", with the date "2015" written below it.

BALANSRÄKNING

		2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	159 796 243	160 304 227
Inventarier, verktyg och installationer	6	46 254	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>159 842 497</i>	<i>160 304 227</i>
Summa anläggningstillgångar		159 842 497	160 304 227
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		28 169	10 752
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	73 363	111 931
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>101 532</i>	<i>122 683</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		800 946	448 680
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>800 946</i>	<i>448 680</i>
Summa omsättningstillgångar		902 478	571 363
SUMMA TILLGÅNGAR		160 744 975	160 875 590

St. nyl
B. 20

		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		99 840 000	99 840 000
Upplåtelseavgifter		16 046 000	16 046 000
Fond för yttre underhåll		1 560 000	1 440 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>117 446 000</i>	<i>117 326 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-240 487	-260 037
Årets resultat		543 550	139 550
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>303 063</i>	<i>-120 487</i>
Summa eget kapital		117 749 063	117 205 513
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	41 750 000	42 200 000
Summa långfristiga skulder		41 750 000	42 200 000
Kortfristiga skulder			
Kort del av långfristiga lån		600 000	600 000
Leverantörsskulder		267 627	503 734
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	378 285	366 343
Summa kortfristiga skulder		1 245 912	1 470 077
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		160 744 975	160 875 590
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		55 000 000	55 000 000
Summa ställda säkerheter		55 000 000	55 000 000
Ansvarförbindelser		Inga	Inga

St. nyl
BS 80

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar.

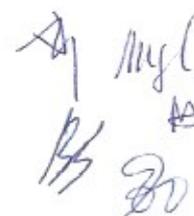
Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

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

Not 1	Nettoomsättning	2015	2014
	Årsavgifter bostäder	3 962 780	3 962 780
	Hysesintäkter förråd	54 630	65 838
		4 017 410	4 028 618

Not 2	Driftskostnader	2015	2014
	Fastighetskötsel	-45 375	-48 563
	Fastighetsstädning	-94 079	-82 156
	Hissbesiktning	-6 981	-5 410
	El	-160 210	-170 736
	Uppvärmning	-726 834	-738 866
	Vatten och avlopp	-251 020	-245 740
	Sophämtning/renhållning	-58 098	-46 748
	Grovsopor	-17 988	-20 889
	Fastighetsförsäkring	-57 342	-54 235
	Kabel-TV	-73 764	-72 888
	Grundavtal hissar	-64 424	-63 627
	Fastighetsavgift/skatt	-83 281	-81 539
	Reparation och underhåll	-158 171	-196 493
	Reparation och underhåll hiss	-33 727	-1 940
	Reparation och underhåll gård/trädgård	-48 975	-11 863
	Förbrukningsmaterial	-12 231	-7 402
		-1 892 500	-1 849 095



 Mgl

 BS

 20

Not 3	Övriga externa kostnader	2015	2014
	Revisionsarvode	-11 788	-7 649
	Kameral förvaltning	-81 762	-81 612
	Stämmokostnader	-1 874	-1 254
	Övriga kostnader, admin m.m.	-4 113	-1 600
	Föreningsomkostnader	-3 630	-886
	Konsultkostnader	-9 625	-8 125
	Bankkostnader	-3 090	-3 069
	Föreningsavgifter	-6 170	-6 170
	Hyra förråd	-38 900	-44 362
	Advokatkostnader	-83 875	-27 875
		-244 827	-182 602

Not 4	Personal	2015	2014
	<i>Löner, ersättningar och sociala kostnader</i>		
	Ersättning styrelsearvode	100 000	80 000
	Sociala kostnader styrelsearvode	17 420	15 378
	<i>Totala löner, ersättningar och sociala kostnader</i>	<i>117 420</i>	<i>95 378</i>

Not 5	Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	168 902 691	168 902 691
	Utgående anskaffningsvärden	168 902 691	168 902 691
	Ingående avskrivningar	-8 598 464	-8 090 476
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-507 984	-507 988
	Utgående avskrivningar	-9 106 448	-8 598 464
	Redovisat värde	159 796 243	160 304 227
	Taxeringsvärden	115 000 000	115 000 000
	Taxeringsvärde Byggnad	77 000 000	
	Taxeringsvärde Mark	38 000 000	

myl
B/S 80

Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2015-12-31	2014-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	106 738	106 738
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	48 688	-
	Utgående anskaffningsvärden	155 426	106 738
	Ingående avskrivningar	-106 738	-106 738
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-2 434	-
	Utgående avskrivningar	-109 172	-106 738
	Redovisat värde	46 254	0

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
	Försäkring	28 080	57 342
	FRUBO AB	20 253	20 253
	Bostadsrätterna	6 170	6 170
	Fastighetsbolaget Disponenten	-	9 725
	Comhem	18 860	18 441
		73 363	111 931

Not 8	Förändringar i eget kapital				
	Insatser	Upplåtelseavg	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	99 840 000	16 046 000	1 440 000	-260 037	139 550
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				139 550	-139 550
Förändring av underhållsfond			120 000	-120 000	
Årets resultat					543 550
Belopp vid årets utgång	99 840 000	16 046 000	1 560 000	-240 487	543 550
	Totalt				
Belopp vid årets ingång	117 205 513				
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning	0				
Förändring av underhållsfond	0				
Årets resultat	543 550				
Belopp vid årets utgång	117 749 063				

Handwritten signatures and initials:
 Mjyl
 BS
 20

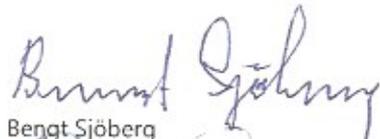
Not 9	Långfristiga skulder		2015-12-31	2014-12-31
	Swedbank Hypotek		0	10 000 000
	Stadshypotek 52665	0,535% 2016-01-04	7 150 000	7 600 000
	Swedbank AB 2855414708	1,80% 2019-09-25	25 200 000	25 200 000
	Stadshypotek 92912	0,99% 2018-06-30	10 000 000	0
	Kort del av långfristig skuld		-600 000	-600 000
			41 750 000	42 200 000

Skuld som förfaller senare än 5 år beräknas till 38 750 000 kronor.

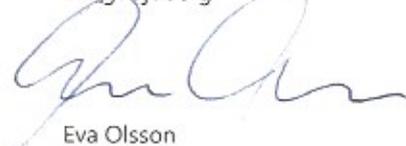
Not 10	Upplupna kostnader förutbetalda intäkter		2015-12-31	2014-12-31
	MFS Fastighetsservice		-	4 125
	Arvode styrelse		-	95 378
	Upplupna utgiftsräntor		49 988	122 580
	Förskottsinsbetalda avgifter / hyror		324 828	144 260
	Utlägg styrelse		3 469	-
			378 285	366 343

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2016-03-16


Bengt Sjöberg


Martha Gordes Lindberg


Eva Olsson


Veronica Berg

Min revisionsberättelse har lämnats 2016-03-31


Grant Thornton Sweden AB

Maria Johansson
Auktoriserad revisor

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 2015.

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 2015 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 och har haft i uppdrag att utföra revision av styrelsens förvaltning år 2015.

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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Norrköping den 30 mars 2016



Maria Johansson
Auktoriserad revisor
Grant Thornton Sweden AB