

Årsredovisning

Brf Gustafshög 1

769604-6999

Styrelsen för Brf Gustafshög 1 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Noter	9 - 12
- Underskrifter	12

A 30
B5
MGL #

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
Anders Möllstam

Valberedning:

Jonas Kålfors
Gunilla Svedin

Revisorer:

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

FÖRENINGSPRÅG

Föreningen har 67 lägenheter i fyra flerbostadshus på fastigheten Nacka Sicklaön 369:38, Nacka Kommun. Föreningen bildades 2000. Fastighetens areal är 3.327 kvm och bruksarea (lägenhetsyta) bostäder utgör totalt 6.659 kvm. Utöver detta äger föreningen ett källsorteringshus, KSH. Föreningen har inga hyresgäster, varken bostäder eller lokaler.

På årsstämman den 3 maj 2018 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 9 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.

Handwritten signatures and initials:
MFS
2018
B/S
D

Våra frivilliga husvärdar står vid behov till förfogande som en första instans vid felanmälan. Det kan minimera dyra akututryckningar och samtidigt öka tillgängligheten för medlemmarna.

NACKA STRANDS- PROJEKTET

Ombyggnaden av intilliggande kontorshus till bostadsrätter har färdigställts under 2018. Detta har medfört att framkomligheten på Fabrikörvägen har förbättrats jämfört med 2016-2017.

Under 2017 förvärvade Oscar Properties delområde 5 (kajen) och delområde 6 (skogspartiet söder om Fabrikörvägen) från Carlyle. Ett reviderat utkast till hur Oscar Properties ville exploatera områdena presenterades för styrelsen i april och för medlemmarna på stämman i maj 2018. Motståndet mot byggandet bland medlemmarna är fortsatt stort och många har skickat skrivelser till politikerna och framfört sina synpunkter.

Styrelsen har haft fortlöpande kontakter med kommunen och Oscar Properties angående kommande etapper i Nacka Strands Projektet. Vi har träffat såväl politiskt ansvariga i olika partier som tjänstemän på kommunen. Styrelsen har under året också haft möte med en fastighetsjurist angående tolkningen av vårt utsiktsservitut.

I början av januari 2018 överklagade styrelsen den av kommunfullmäktige godkända detaljplan 4. Överklagandet lämnades utan avseende men föreningen fick ändå rätt att fortsatt överklaga till högre instans, vilket dock inte gjordes då utsikterna till att få ett överklagande godkänt bedömdes som minimala och inte hade direkt påverkan på vårt närområde.

Detaljplan fem, som omfattar delområde fem och sex, är de områden som mest berör föreningen och dess medlemmar. Samråd var planerat att äga rum under 2018, men processen har dragit ut på tiden, bl a på grund av sämre marknadsförutsättningar. Sannolikt kommer ett samråd för område 6 att bli aktuellt under 2019 medan tidplanen för område 5 nere på kajen är osäker.

Bildandet av en gemensamhetsanläggning för garaget fortsätter. Enligt tidplan ska anläggningen vara bildad och tas i bruk den 1 september 2019.

EKONOMI

Intäkter för årsavgifter har uppgått till 3 962 780 kronor.

Föreningens långfristiga skulder på 39 650 000 kronor består av ett bundet lån till Swedbank på 25 200 000 samt två lån i Handelsbanken uppgående till totalt 14 450 000, varav ett med bunden ränta och ett med rörlig ränta. Föreningen har under året amorterat 1 150 000 kronor. Lånet i Swedbank ska omsättas hösten 2019.

Föreningen uppvisar såväl ett positivt resultat som ett positivt kassaflöde för 2018. Kassaflödet är väsentligt större än resultatet med tanke på att avskrivningarna uppgår till 554 232 och med beaktande av att vi dessutom amorterat 1 150 000 kronor.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2018 har underhållsåtgärder utförts på delar av fasaderna och ett par terrasser. En lösning av problemen med läckage från terrasser har provats med så här långt positivt resultat. Uppföljning kommer att äga rum under 2019. Felavhjälpning av fläktar i ett av husen samt en trasig värmepump har åtgärdats.

Föreningens lån på 10 Mkr omsattes vid halvårsskiftet och vi valde att binda lånet på 4 år till en ränta på 1,06%.

Handwritten notes:
20
BS
myc
#

Kostnaderna för uppvärmning av våra hus utgör i dagsläget den enskilt största kostnadsposten. Styrelsen har under året undersökt olika alternativ som komplement till fjärrvärme och även träffat en energirådgivare. De åtgärder vi hitintills tittat på är bergvärmepump resp.solceller. Slutsatserna vi kommit fram till är :

1. På grund av ändrad prismodell från vår leverantör för fjärrvärme och högre elkostnader så är bedömningen att det inte längre är uppenbart lönsamt att investera i bergvärme. Alternativet är dock inte uteslutet.
2. Investering i el från solcellsanläggning framstår däremot som en intressant möjlighet för att minska elkostnaderna för föreningen/medlemmarna samt för att vara en mer miljövänlig förening. Våra tak har förmånliga sollägen, vilket är en grundförutsättning för styrelsens beslut att gå vidare med en kostnadsanalys.

MEDLEMSINFORMATION

Antal

Medlemmar vid räkenskapsårets början:	103
Tillkommande medlemmar under året:	7
Avgående medlemmar under året:	6
Medlemmar vid räkenskapsårets slut:	104

Under året har sex bostadsrätter överlåtits

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	1801-1812	1701-1712	1601-1612	1501-1512
Nettoomsättning	3 983	3 983	3 983	4 017
Resultat efter finansiella poster	522	466	456	544
Soliditet %	75	74	73	73
Balansomslutning	159 504	160 154	160 875	160 745
Årsavgift bostäder kr/kvm	595	595	595	595
Skuld per kvm	5 957	6 130	6 272	6 362
Räntekostnad i % av rörelseintäkter	14,5	15	15	18
Räntekänslighet	9,8	10,2	10,5	10,5

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Upplåtelse avgifter	Underhålls fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	99 840 000	16 046 000	2 319 458	466 086
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			466 086	-466 086
Årets resultat				522 285
Belopp vid årets utgång	99 840 000	16 046 000	2 785 544	522 285

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	0
Årets resultat	522 285
<i>Summa</i>	<i>522 285</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	522 285
Balanseras i ny räkning	0
<i>Summa</i>	<i>522 285</i>

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

*Bo B
msc*

RESULTATRÄKNING

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	3 983 276	3 983 276
Övriga rörelseintäkter		12 360	15 599
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 995 636	3 998 875
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-2 069 299	-2 154 323
Övriga externa kostnader	3	-124 422	-113 862
Styrelsearvoden		-145 957	-140 439
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-554 232	-539 005
Summa rörelsekostnader		-2 893 910	-2 947 629
Rörelseresultat		1 101 726	1 051 246
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	9
Räntekostnader och liknande resultatposter		-579 441	-585 169
Summa finansiella poster		-579 441	-585 160
Resultat efter finansiella poster		522 285	466 086
Resultat före skatt		522 285	466 086
Årets resultat		522 285	466 086

Handwritten signature and initials, possibly "nyl" and "BS".

BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	158 411 624	158 935 556
Inventarier och maskiner	5	82 226	112 526
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>158 493 850</i>	<i>159 048 082</i>
Summa anläggningstillgångar		158 493 850	159 048 082
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 274	–
Övriga fordringar		22 078	23 552
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	90 451	100 169
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>117 803</i>	<i>123 721</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		892 247	982 309
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>892 247</i>	<i>982 309</i>
Summa omsättningstillgångar		1 010 050	1 106 030
SUMMA TILLGÅNGAR		159 503 900	160 154 112

20
BS
mgl

	2018-12-31	2017-12-31
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	2 785 544	2 319 458
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>118 671 544</i>	<i>118 205 458</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Årets resultat	522 285	466 086
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>522 285</i>	<i>466 086</i>
Summa eget kapital	119 193 829	118 671 544
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	7 39 650 000	40 200 000
Summa långfristiga skulder	39 650 000	40 200 000
Kortfristiga skulder		
Kort del av långfristiga lån	–	600 000
Leverantörsskulder	237 319	221 154
Övriga skulder	67 057	64 529
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 355 695	396 885
Summa kortfristiga skulder	660 071	1 282 568
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	159 503 900	160 154 112

Handwritten signature and initials

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
Fasad	10	10
Fastighetsnät	10	10
Inventarier	20	5

Not 1	Nettoomsättning	2018	2017
	Årsavgifter bostäder	3 962 780	3 962 780
	Hysesintäkter förråd	20 496	20 496
	Summa	3 983 276	3 983 276
Not 2	Driftskostnader	2018	2017
	Fastighetskötsel	-48 879	-49 500
	Fastighetsstädning	-70 533	-76 973
	Hyra mattor	-26 649	-31 759
	Hissbesiktning	-5 874	-7 234
	El	-160 747	-148 049
	Uppvärmning	-758 672	-749 085
	Grundavtal värmesystem	-20 800	-20 800
	Vatten och avlopp	-206 516	-196 460
	Sophämtning/renhållning	-63 767	-59 645
	Snöröjning/ gatuhållning	-7 256	-
	Grovsopor	-18 588	-22 110
	Fastighetsförsäkring	-94 751	-87 041
	Kabel-TV / bredband	-223 437	-264 539
	Grundavtal hissar	-68 404	-66 833
	Fastighetsavgift/skatt	-89 579	-88 105
	Reparation och underhåll	-146 021	-231 340
	Reparation och underhåll hiss	-	-5 201
	Reparation och underhåll gård/trädgård	-50 475	-29 905
	Förbrukningsmaterial / inventarier	-8 352	-19 744
	Summa	-2 069 300	-2 154 323

Not 3	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Revisionsarvode	-11 303	-12 224
	Kameral förvaltning	-84 214	-82 642
	Stämmokostnader	-7 063	-4 178
	Övriga kostnader, admin m.m.	-3 244	-3 056
	Föreningsomkostnader	-1 500	-2 554
	Bankkostnader	-4 365	-3 038
	Föreningsavgifter	-6 170	-6 170
	Advokatkostnader	-6 563	-
	Summa	-124 422	-113 862

Not 4	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden Byggnad	98 402 121	98 242 691
	Ingående anskaffningsvärden Mark	70 660 000	70 660 000
	Aktivering under året	-	159 430
	Utgående anskaffningsvärden	169 062 121	169 062 121
	Ingående avskrivningar	-10 126 565	-9 614 432
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-523 932	-512 133
	Utgående avskrivningar	-10 650 497	-10 126 565
	Redovisat värde	158 411 624	158 935 556
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde Byggnad	75 000 000	
	Taxeringsvärde Mark	36 000 000	

Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	258 302	206 864
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	-	51 438
	Utgående anskaffningsvärden	258 302	258 302
	Ingående avskrivningar	-145 776	-118 904
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-30 300	-26 872
	Utgående avskrivningar	-176 076	-145 776
	Redovisat värde	82 226	112 526

2018
 BS
 MGC

Not 6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Försäkring	32 693	29 367
	FRUBO AB	21 293	20 819
	Bostadsrätterna	6 290	6 170
	ERAB	12 135	12 135
	Comhem	–	13 040
	Telia	18 040	18 638
	Summa	90 451	100 169

Not 7	Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31
	Stadshypotek 270038 0,55% 2019-01-04	4 450 000	5 600 000
	Swedbank AB 2855414708 1,80% 2019-09-25	25 200 000	25 200 000
	Stadshypotek 92912 1,06% 2022-06-30	10 000 000	10 000 000
	Kort del av långfristig skuld	–	-600 000
	Summa	39 650 000	40 200 000

Skuld som förfaller senare än 5 år beräknas till 39 650 000 kronor.

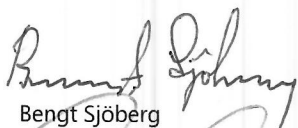
Not 8	Upplupna kostnader förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	MFS Fastighetservice	–	21 230
	Upplupna utgiftsräntor	41 580	49 109
	Förskottsinsbetalda avgifter / hyror	299 110	326 546
	Nacka energi december	15 005	–
	Summa	355 695	396 885

Handwritten signature and date:
 2018-12-31
 [Signature]

Not 9	Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	55 000 000	55 000 000
	Summa ställda säkerheter	55 000 000	55 000 000

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2019-03-08



Bengt Sjöberg

Bengt Sjöberg

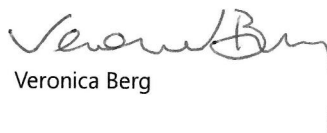


Eva Olsson



Martha Gordes Lindberg

Martha Gordes Lindberg



Veronica Berg

Veronica Berg

Min revisionsberättelse har lämnats 15 mars 2019

Maria Johansson
Auktoriserad revisor