

Årsredovisning

Brf Gustafshög 1

769604-6999

Styrelsen för Brf Gustafshög 1 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 10
- Underskrifter	11

mgL
Boff

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
Monika Wahlström

Valberedning:

Jonas Kålfors
Gunilla Svedin

Revisorer:

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

FÖRENINGSPÅGÅR

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 10 maj 2016 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.

Handwritten signatures and initials:
mgel, 30, B4

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 pågått under hela 2016. Detta har orsakat diverse problem med tillgång till parkering, sophämtning, postutdelning, nerskräpning, framkomlighet på gatan mm. Styrelsen har fått lägga mycket tid på dialog kring detta med kommunen och byggherren Oscar Properties. Åtgärder har vidtagits men störningar för föreningens medlemmar har inte kunnat undvikas. Hela ombyggnaden väntas vara klar 2019.

Styrelsen har haft fortlöpande kontakter med kommunen angående kommande etapper i Nacka Strands Projektet. Vi har på plats träffat såväl politiskt ansvariga som tjänstemän från kommunen för att öka förståelsen för våra synpunkter på kommande etapper. Styrelsen har också yttrat sig över de reviderade detaljplanerna tre och fyra och där främst motsatt sig gränsdragningarna för dessa etapper. Under 2017 kommer dessa etapper upp för beslut. Detaljplan fem, som omfattar delområde fem och sex, är de områden som berör föreningen och dess medlemmar mest planeras komma ut på samråd under 2017.

EKONOMI

Intäkter för årsavgifter har uppgått till 3 962 780 kronor.

Föreningens långfristiga skulder på 41 750 000 kronor består av ett bundet lån till Swedbank på 25 200 000 samt två lån i Handelsbanken uppgående till totalt 16 550 000, varav ett med bunden ränta och ett med rörlig ränta. Föreningen har under året amorterat 600 000 kronor.

Föreningen uppvisar såväl ett positivt resultat som ett positivt kassaflöde för 2016.

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 kommer att ge medlemmarna väsentligt lägre pris än individuella avtal. Styrelsen tog också beslut om att installera ett nytt fastighetsnät som möjliggör snabbare bredband för dom som så önskar. Båda avtalen träder i kraft under första kvartalet 2017.

UNDERHÅLL

Under året har följande arbeten genomförts:

Nytt reglersystem inklusive prognosstyrning för fjärrvärme har installerats.

Målning av yttertak på hus 12.

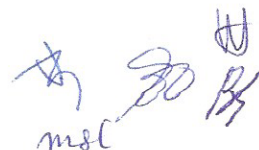
Ny skyltning av postboxar i hus 12, 18 och 20. Hus 14 fick ny skyltning under 2015.

Förstärkt inbrottskydd i cykelförråden.

Ny tvättmaskin till tvättstugan i hus 14.

Årsstämman 2016 beslutade att avsätta 303 063 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 2016.



MEDLEMSINFORMATION

Antal

Medlemmar vid räkenskapsårets början:	105
Tillkommande medlemmar under året:	3
Avgående medlemmar under året:	3
Medlemmar vid räkenskapsårets slut:	105
Under året har två bostadsrätter överlåtits	

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	1601-1612	1501-1512	1401-1412	1301-1312	1201-1212
Nettoomsättning	3 983	4 017	4 029	4 037	4 040
Resultat efter finansiella poster	456	544	140	203	265
Soliditet %	73	73	73	72	72
Balansomslutning	160 875	160 745	160 876	161 654	162 459
Årsavgift bostäder kr/kvm	595	595	595	595	595
Skuld per kvm	6 272	6 362	6 430	6 535	6 686
Räntekostnad i % av rörelseintäkter	15	18	31	34	37
Driftskostnad per kvm	322	284	278	234	222

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	99 840 000	16 046 000	1 560 000	-240 487	543 550
<i>Resultatdisp. enl. föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				543 550	-543 550
Förändring av underhållsfond			303 063	-303 063	
Årets resultat					456 395
Belopp vid årets utgång	99 840 000	16 046 000	1 863 063	0	456 395

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	0
Årets resultat	456 395
<i>Summa</i>	<i>456 395</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	456 395
<i>Summa</i>	<i>456 395</i>

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

msl *30* *55*

RESULTATRÄKNING

		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	3 983 276	4 017 410
Övriga rörelseintäkter		480	540
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 983 756	4 017 950
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-2 147 018	-1 892 500
Övriga externa kostnader	3	-116 272	-244 827
Styrelsearvoden		-152 980	-117 420
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-517 716	-510 418
Summa rörelsekostnader		-2 933 986	-2 765 165
Rörelseresultat		1 049 770	1 252 785
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		198	204
Räntekostnader och liknande resultatposter		-593 573	-709 439
Summa finansiella poster		-593 375	-709 235
Resultat efter finansiella poster		456 395	543 550
Resultat före skatt		456 395	543 550
Årets resultat		456 395	543 550

Handwritten signature and initials: *Myl 30 85*

BALANSRÄKNING

		2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	159 288 259	159 796 243
Inventarier och maskiner	5	87 960	46 254
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>159 376 219</i>	<i>159 842 497</i>
Summa anläggningstillgångar		159 376 219	159 842 497
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		10 060	–
Övriga fordringar		26 692	28 169
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	86 324	73 363
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>123 076</i>	<i>101 532</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 376 189	800 946
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 376 189</i>	<i>800 946</i>
Summa omsättningstillgångar		1 499 265	902 478
SUMMA TILLGÅNGAR		160 875 484	160 744 975

Handwritten signature and date: 2016-12-31

	2016-12-31	2015-12-31
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	1 863 063	1 560 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>117 749 063</i>	<i>117 446 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	–	-240 487
Årets resultat	456 395	543 550
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>456 395</i>	<i>303 063</i>
Summa eget kapital	118 205 458	117 749 063
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	7 41 150 000	41 750 000
Summa långfristiga skulder	41 150 000	41 750 000
Kortfristiga skulder		
Kort del av långfristiga lån	600 000	600 000
Leverantörsskulder	353 055	267 627
Övriga skulder	70 580	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 496 391	378 285
Summa kortfristiga skulder	1 520 026	1 245 912
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	160 875 484	160 744 975

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 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	2016	2015
	Årsavgifter bostäder	3 962 780	3 962 780
	Hysesintäkter förråd	20 496	54 630
		3 983 276	4 017 410

Not 2	Driftskostnader	2016	2015
	Fastighetskötsel	-49 500	-45 375
	Fastighetsstädning	-67 491	-64 894
	Hyra mattor	-27 813	-29 185
	Hissbesiktning	-5 754	-6 981
	El	-148 337	-160 210
	Uppvärmning	-755 134	-726 834
	Grundavtal värmesystem	-8 665	-
	Vatten och avlopp	-255 733	-251 020
	Sophämtning/renhållning	-57 408	-58 098
	Försäkringsskador / självrisker	4 868	-
	Grovsopor	-26 902	-17 988
	Fastighetsförsäkring	-84 704	-57 342
	Kabel-TV	-75 440	-73 764
	Grundavtal hissar	-65 267	-64 424
	Fastighetsavgift/skatt	-84 956	-83 281
	Reparation och underhåll	-406 581	-158 171
	Reparation och underhåll hiss	-	-33 727
	Reparation och underhåll gård/trädgård	-18 393	-48 975
	Förbrukningsmaterial	-13 808	-12 231
		-2 147 018	-1 892 500

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 3	Övriga externa kostnader	2016	2015
	Revisionsarvode	-11 984	-11 788
	Kameral förvaltning	-81 762	-81 762
	Stämmokostnader	-7 364	-1 874
	Övriga kostnader, admin m.m.	-2 442	-4 113
	Föreningsomkostnader	-1 500	-3 630
	Konsultkostnader	-	-9 625
	Bankkostnader	-5 050	-3 090
	Föreningsavgifter	-6 170	-6 170
	Hyra förråd	-	-38 900
	Advokatkostnader	-	-83 875
		-116 272	-244 827

Not 4	Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärden Byggnad	98 242 691	98 242 691
	Ingående anskaffningsvärden Mark	70 660 000	70 660 000
	Utgående anskaffningsvärden	168 902 691	168 902 691
	Ingående avskrivningar	-9 106 448	-8 598 464
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-507 984	-507 984
	Utgående avskrivningar	-9 614 432	-9 106 448
	Redovisat värde	159 288 259	159 796 243
	Taxeringsvärden	111 000 000	115 000 000
	Taxeringsvärde Byggnad	75 000 000	
	Taxeringsvärde Mark	36 000 000	

Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	155 426	106 738
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	51 438	48 688
	Utgående anskaffningsvärden	206 864	155 426
	Ingående avskrivningar	-109 172	-106 738
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-9 732	-2 434
	Utgående avskrivningar	-118 904	-109 172
	Redovisat värde	87 960	46 254

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Försäkring	28 313	28 080
	FRUBO AB	20 473	20 253
	Bostadsrätterna	6 170	6 170
	ERAB	12 135	-
	Comhem	19 233	18 860
		86 324	73 363

Not 7	Långfristiga skulder	2016-12-31	2015-12-31
	Stadshypotek 203230 0,600% 2017-01-04	6 550 000	7 150 000
	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
		41 150 000	41 750 000

Skuld som förfaller senare än 5 år beräknas till 38 150 000 kronor.

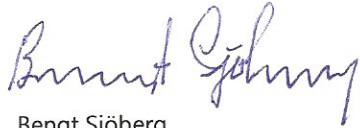
Not 8	Upplupna kostnader förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Upplupna utgiftsräntor	51 187	49 988
	Förskottsinsbetalda avgifter / hyror	335 509	324 828
	Utlägg styrelse	-	3 469
	Fortum december	4 585	-
	Nacka energi december	11 360	-
	Reservation tak	93 750	-
		496 391	378 285

Not 9	Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckning	55 000 000	55 000 000
		55 000 000	55 000 000
	Summa ställda säkerheter	55 000 000	55 000 000

Handwritten signature and initials

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2017-03-10



Bengt Sjöberg



Martha Gordes Lindberg



Eva Olsson



Veronica Berg

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-03-17

Grant Thornton Sweden AB



Maria Johansson
Auktoriserad revisor