

Årsredovisning 2009

Bostadsrättsföreningen Gustafshög 1

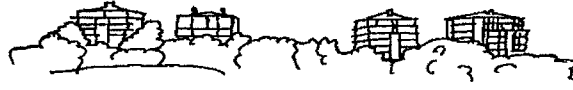
Årsredovisning Bostadsrättsföreningen. Gustafshög 1, Nacka Strand

769 604 - 6999

Perioden 2009-01-01 – 2009-12-31

Sidan 1 av 12

HK
2010-01-22



Förvaltningsberättelse

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Styrelsen

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

Ledamöter

Hans Karlson ordf

Lars Aldegren

Martha Gordes-Lindberg

Lars Lundin

Suppleant

Björn Sahlin

Valberedning

Karin Finnmark

Per Thunström

Björn Johansson

Ove Olsson

Revisorer

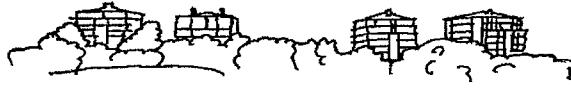
Perolof Andersson, Grant Thornton Sweden AB revisor
Annan ej namngiven revisor vid samma byrå suppleant

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 borätter är upplåtna och har tagits i bruk. Fastigheternas areal är 3.319 kvm och bruksarea (lägenhetsyta) bostäder utgör totalt 6.656 kvm fördelade enligt nedan:

2 rok	6 st	448 kvm
3 rok	10 st	799 kvm
4 rok	45 st	4 630 kvm
5 rok	5 st	621 kvm
7 rok	<u>1 st</u>	<u>158 kvm</u>
	67 st	6 656 kvm

HK
Lundin
Lundin



Föreningsfrågor forts.

Utöver detta äger föreningen ett källsorteringshus, KSH. Föreningen har inga hyresgäster, varken bostäder eller lokaler.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar, Stockholm.

På årsstämman den 13 maj presenterades styrelsens årsredovisning som godkändes av medlemmarna och styrelsen gavs ansvarsfrihet. Den sittande styrelsens förslag till ny styrelse godkändes. Protokoll från årsstämman har distribuerats.

Under förvaltningsperioden har 5 bostadsrätter överlåtits i sin helhet.

Förvaltning

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

Varje hus har sin egen husvärd, samt en ställföreträdande husvärd, som fungerar som en första instans vid felanmälan och uppföljning.

Jidek svarar för tillsyn av källsortering. Källsortering har etablerats i drygt 10 fraktioner samt kompostering. Grovsopor kan inte lämnas i KSH (sophuset), utan lämnas vid närmaste återvinningstation i Nacka Ektorp/Skuru eller Fisksätra.

Föreningen har en extern hemsida, som samlar den publika informationen under adress www.fabrikorvagen.se

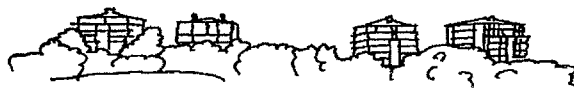
Styrelsen har under förvaltningsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Antalet medlemmar vid utgången av året var 100, fördelade på 67 lägenheter. Externa hyresobjekt saknas.

Personal

Föreningen har under förvaltningsperioden inte haft några anställda.

I arvode till styrelsen har 80 000 kronor utbetalats.



Ekonomi

Intäkter för årsavgifter m.m. har uppgått till 4,0 Mkr Rängebidrag har utgått med 88 tkr.

Under sommaren bytte föreningen bank från Östgöta Enskilda Bank till Handelsbanken varvid föreningens lån i Östgöta Enskilda Bank på 26,5 Mkr omplacerades till Handelsbanken till en rörlig ränta.

Resultat och ställning	2009	2008	2007	2006
Nettoomsättning tkr	4 040	3 851	3 671	3 668
Resultat efter finansiella poster tkr	580	-236	-515	-178
Balansomslutning tkr	162 628	162 466	163 585	165 820
Årsavgiftsnivå bostäder kr/kvm	595	567	540	540

Fastighetens taxeringsvärde är 89,6 Mkr, där 68,0 Mkr avser byggnadsvärde och 21,6 Mkr avser markvärde.

Vid året slut hade föreningen inga fordringar på medlemmarna.

Förslag till disposition av föreningens resultat

Avsättning till fond för yttre underhåll sker enligt stämmobeslut med 75 000 kronor

Styrelsen föreslår att årets resultat på 579 651 kronor överföres i ny räkning.

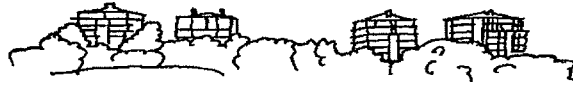
Balanserad förlust - 1 680 844 kronor

Årets resultat 579 651 kronor

Den ansamlade förlusten uppgår därefter till - 1 101 193 kronor

Styrelsen föreslår följande resultatdisposition;

Att till nästa år överföra i ny räkning, - 1 101 193 kronor



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2009-01-01	2008-01-01
		2009-12-31	2008-12-31
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Årsavgifter/hyror	1	4 039 622	3 850 548
Övriga intäkter	2	301	399
		<u>4 039 923</u>	<u>3 850 947</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Reparationer och underhåll	3	-197 374	-197 434
Driftskostnader	4	-1 459 695	-1 348 014
Fastighetsskatt		-42 612	-40 200
Förvaltningskostnader	5	-315 422	-294 344
		<u>-2 015 103</u>	<u>-1 879 992</u>
Rörelseresultat före avskrivningar		2 024 820	1 970 955
<i>Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	6	-147 000	-147 000
		<u>-147 000</u>	<u>-147 000</u>
Rörelseresultat		1 877 820	1 823 955
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter/Räntebidrag		90 520	161 667
Ränta skattekonto		100	-243
Räntekostnader		-1 388 240	-2 221 245
		<u>-1 297 620</u>	<u>-2 059 821</u>
Rörelseresultat efter finansiella poster		580 200	-235 866
<i>Skatt</i>			
Statlig skatt		-549	-9 661
Årets resultat		579 651	-245 527

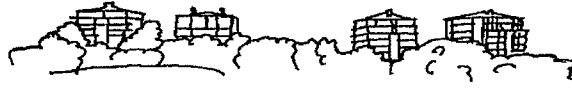
Årsredovisning Bostadsrättsföreningen. Gustafshög 1, Nacka Strand

769 604 - 6999

Perioden 2009-01-01 – 2009-12-31

Sidan 5 av 12

HK
Lina f
Ulf C 22



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	6	90 676 333	90 823 333
Pågående projekt	6	0	11 778
Mark	6	70 660 000	70 660 000
		<u>161 336 333</u>	<u>161 495 111</u>
Summa anläggningstillgångar		161 336 333	161 495 111
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordringar		0	30 539
Skattekonto		658	11 011
Övriga kortfristiga fordringar		0	4 854
Förutbet kostnader och upplupna intäkter	7	159 495	165 869
		<u>160 153</u>	<u>212 273</u>
Kassa och bank	8	1 131 077	758 337
Summa omsättningstillgångar		1 291 230	970 610
Summa tillgångar		162 627 563	162 465 721

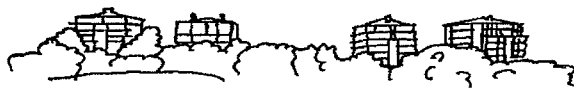
Årsredovisning Bostadsrättsföreningen. Gustafshög 1, Nacka Strand

769 604 - 6999

Perioden 2009-01-01 – 2009-12-31

Sidan 6 av 12

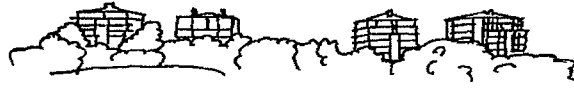
HK
Ugl



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		99 840 000	99 840 000
Upplåtelseavgifter		16 046 000	16 046 000
Föreningens underhållsfond		975 000	900 000
		<u>116 861 000</u>	<u>116 786 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat/dispositionsfond		-1 755 844	-1 435 317
Årets resultat		579 651	-245 527
		<u>-1 176 193</u>	<u>-1 680 844</u>
Summa eget kapital		115 684 807	115 105 156
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	46 500 000	46 500 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		183 035	135 394
Skatteskulder		546	0
Skatteskuld tidigare år		0	23 115
Personalens källskatt		21 100	20 900
Upplupna arbetsgivaravgifter		25 936	25 936
Upplupna kostnader förutbetalda intäkter		3 750	0
Upplupna utgiftsräntor		51 798	241 776
Förskottsbetalda hyror/årsavgifter		156 591	325 264
Uppl kostnad och förutbetalda intäkter	10	0	88 180
		<u>442 756</u>	<u>860 565</u>
Summa skulder		46 942 756	47 360 565
Summa eget kapital och skulder		162 627 563	162 465 721
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar	11	55 000 000	55 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

HK
MjC



NOTER MED REDOVISNINGSPRINCIPER OCH BOKSLUTSKOMMENTARER

Belopp i kronor om inget annat anges.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Värderingsprinciper mm

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad livslängd.

Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Avskrivning på byggnader under 2000-2002 var 2% på anskaffningsvärdet. Under 2003 beslutades att rak avskrivning med 0,8 % ska tillämpas. År 2005 - 2009 justeras avskrivningen för att komma i takt med beslutad avskrivningsplan.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad 0,15%
Maskiner och inventarier 5 år

Not 1	2009	2008
<i>Rörelsens intäkter</i>		
Hysesintäkter förråd	76 842	76 616
Årsavgifter bostäder	3 962 780	3 773 932
	<u>4 039 622</u>	<u>3 850 548</u>

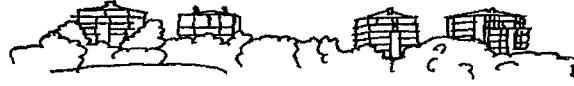
Not 2

<i>Övriga intäkter</i>		
Övriga intäkter	301	399

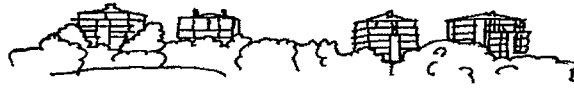
Not 3

<i>Reparationer och underhåll</i>		
Byggnad löpande underhåll	-38 975	-8 018
Skade/försäkringsärende	0	5 554
Rep/underhåll portar	-1 163	0
Rep/underhåll soprum	-3 775	-4 089
Rep/underhåll tvättstuga	-1 435	-5 333
Rep/underhåll VVS	-7 825	-3 938
Rep/underhåll uppvärmning	0	-2 213
Rep/underhåll ventilation	-57 852	-74 353
Hiss	-52 474	-54 925
Rep/underhåll tak	0	-17 056
Gård/trädgård	-33 875	-33 063
	<u>-197 374</u>	<u>-197 434</u>

HK
Myl d.d.



	2009	2008
Not 4		
<i>Driftskostnader</i>		
Städning	-115 963	-117 671
Sotning	-1 055	0
Hiss	-6 091	-4 325
El	-155 677	-135 158
El nätavgifter	-71 232	-67 650
Uppvärmning	-685 426	-639 779
Funktionskontroll/service	-7 274	-7 605
Vatten och avlopp	-129 760	-116 878
Sophämtning	-91 450	-90 781
KSH, källsorteringshus	-50 009	-35 202
KSH, kompostering	-6 603	-2 113
Övriga driftskostnader	0	-800
Fastighetsförsäkring	-72 913	-60 730
Kabel-TV/bredband	-63 768	-60 220
Förbrukningsinventarier	0	-5 310
Förbrukningsmaterial	-2 474	-3 792
	<u>-1 459 695</u>	<u>-1 348 014</u>
Not 5		
<i>Förvaltningskostnader</i>		
Hyra förråd	-74 842	-73 453
Telefon	-1 899	-1 309
Porto	-1 320	-951
Styrelsearvode inkl sociala kostnader	-105 936	-105 936
Revisionsarvode	-13 500	-10 250
Kameral förvaltning	-76 940	-73 992
Stämmokostnader	-600	0
Övriga adm kostnader	-3 131	-2 156
Föreningsomkostnader	-8 605	-2 323
Hemsida	-1 787	-4 150
Konsultkostnader	-10 147	0
Energideklaration	0	-10 000
Bank/post kostnader	-6 739	-5 395
Föreningsavgifter	-9 976	-4 171
Övriga externa kostnader	0	-258
	<u>-315 422</u>	<u>-294 344</u>



Not 6	2009	2008
<i>Byggnader och mark</i>		
Byggnader anskaffningsvärde	98 062 830	98 000 000
Förråd garage	0	62 830
Ack avskrivning	-7 239 497	-7 029 667
Ack avskrivning förråd i garage	0	-62 830
Årets avskrivning	-147 000	-147 000
Bokfört värde	90 676 333	90 823 333
Mark	70 660 000	70 660 000
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnad	68 000 000	68 000 000
Mark	21 600 000	21 600 000
Totalt	89 600 000	89 600 000

Pågående projekt

Fasad/takarbete kostnadsfört 2009	0	11 778
-----------------------------------	---	--------

Not 7

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

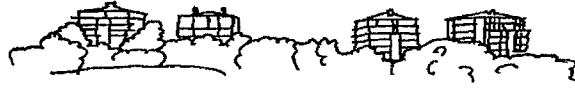
Joraform AB	2 113	2 113
FRUBO förvaltningsarvode kv 1	19 235	19 235
Evident Clean AB	7 340	0
Länsförsäkringar	73 200	72 913
Vega Energi	0	3 637
Vasakronan	18 793	19 355
Kabel-TV	15 942	15 942
Upplupet räntebidrag	22 872	32 674
	159 495	165 869

Not 8

Kassa och bank

Plusgiro	12 518	22 933
Swedbank 8327-9-974164295-4	0	34 093
ÖEB 1316-01-28318	0	701 311
Handelsbanken 6165 672056992	1 118 559	0
	1 131 077	758 337

HK
Mog (22)



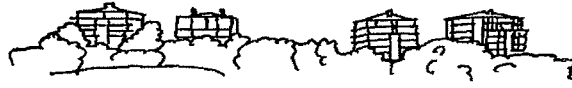
Not 9	2009	2008
<i>Skulder till kreditinstitut</i>		
Swedbank Hyp.275560733-6	10 000 000	10 000 000
Hy 275.560.727-8	0	10 000 000
ÖEB 1316-01-28326	0	26 500 000
Stadshypotek 15-171961-660870	26 500 000	0
Stadshypotek 15-171961-669534	10 000 000	0
	<hr/> 46 500 000	<hr/> 46 500 000
	Ränta	Villkor
Swedbank Hyp.275560733-6	4,90%	2011-09-26
Stadshypotek 15-171961-660870	1,35%	2010-02-10
Stadshypotek 15-171961-669534	1,34%	2010-03-29

Not 10

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Bankkostnad	0	365
Fjärrvärme Fortum	0	79 063
Nacka Energi	0	5 744
JIDEK	0	3 008
	<hr/> 0	<hr/> 88 180

AK
LJL dd.



Not 11

Fastighetsinteckningar

Swedbank Hypotek	10 000 000	inom	10 000 000
Stadshypotek	10 000 000	inom	20 000 000
Stadshypotek	35 000 000	inom	55 000 000
	<u>55 000 000</u>		

Not 12

Förändringar av eget kapital

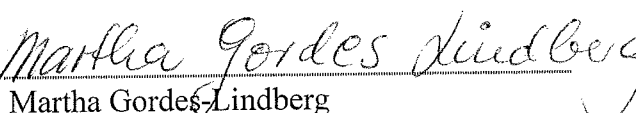
	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående kapital enligt fastställd balansräkning	99 840 000	16 046 000	900 000	-1 435 317	-245 527
Resultatdisp enl stämmobeslut				-245 527	245 527
Avsättning till fond enl stämmobeslut					
Fondavsättning enl stadgar			75 000	-75 000	
Årets resultat					<u>579 651</u>
Belopp vid årets slut	99 840 000	16 046 000	975 000	-1 755 844	579 651

Stockholm 2010-04-07


Hans Karlsson


Lars Lundin


Lars Aldegren


Martha Gordes Lindberg

Min revisionsberättelse har avgivits 2010-04-16
Grant Thornton Sweden AB


Perolof Andersson

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Gustavshög 1

Org.nr 769604-6999

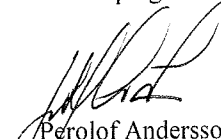
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Gustavshög 1 för räkenskapsåret 2009-01-01 – 2009-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Norrköping den 16 april 2010



Perlof Andersson
Auktoriserad revisor
Grant Thornton Sweden AB