

# Årsredovisning

---

## Brf Gustafshög 1

769604-6999

Styrelsen för Brf Gustafshög 1 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

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

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

2019  
mel

# 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 t.o.m september

### Valberedning:

Jonas Kälfors  
Gunilla Svedin

### Revisorer:

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

## FÖRENINGSPRÅGOR

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 15 maj 2019 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 11 protokollförda sammanträden.

## FÖRVALTNING

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

Handwritten signature and initials in blue ink, including "BS" and "myl".

Sedan den 1 jan 2012 sköter Habitek Förvaltning AB ( f.d. 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 och samtidigt öka tillgängligheten för medlemmarna.

#### NACKA STRANDS- PROJEKTET

Utbyggnaden av Nacka Strand sker i långsammare takt än de ursprungliga planerna. Under 2020 beräknas arbeten och byggnation kring såväl busstorget som tunnelmynningen att påbörjas.

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 2019, men processen har dragit ut på tiden, bl a på grund av sämre marknadsförutsättningar. Genom att en ny ägare förvärvade del av kajen från Oscar Properties finns önskemål om att dela detaljplan fem i två nya detaljplaner. När ett samråd kring dessa detaljplaner kommer att äga rum är i nuläget oklart.

Bildandet av en gemensamhetsanläggning för garaget fortsätter men har dragit ut på tiden då projektet är komplicerat och inkluderar många intressenter. Alla handlingar lämnades dock in till lantmäteriet under sommaren och i nuläget ser det ut som att anläggningen kan tas i drift 1 april 2020.

#### EKONOMI

Intäkter för årsavgifter har uppgått till 3 962 780 kronor.

Föreningens långfristiga skulder på 38 866 625 kronor består av tre bundna lån i Swedbank på 25 200 000 samt två lån i Handelsbanken uppgående till totalt 13 666 625 kronor. Bindningstiderna på lånen varierar från 10 år till 1 år. Föreningen har under året amorterat 783 375 kronor.

Föreningen uppvisar såväl ett positivt resultat som ett positivt kassaflöde för 2019. Kassaflödet är väsentligt större än resultatet med tanke på att avskrivningarna uppgår till 565 188 kronor och med beaktande av att vi dessutom amorterat 783 375 kronor. Resultatet har påverkats av flera större underhållsåtgärder under året. Föreningen tillämpar metod K2 för avskrivningar och med en avskrivningstid på 200 år för byggnader.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har större underhållsåtgärder genomförts genom målning av taken på två av våra hus. Dessutom har såväl OVK som stamspolning utförts. OVK genomgången kommer leda till att en ventilationsrengöring av frånluftskanaler från kök och badrum kommer att genomföras under första halvåret 2020, varefter en injustering och ny OVK-besiktning kommer att göras.

Styrelsen har påbörjat undersökning av förutsättningar för att vidta energibesparande åtgärder. Ett underlag kommer att vara den energideklaration som gjordes under 2019.

Utbytet av tvättmaskiner slutfördes under året då den sista av de gamla maskinerna byttes mot nya, modernare.

Styrelsen har under 2019 omförhandlat vårt bredbandsavtal med Telia avseende bredband, TV och telefoni och som ett resultat kunnat sänka kostnaden och dessutom få snabbare hastighet på bredbandet. Kostnaden ingår i föreningsavgiften.

*Handwritten signature and initials in blue ink, including the name 'mel'.*



I början av hösten omförhandlades också vårt största lån på 25,2 Mkr. Resultatet blev att tre nya lån med löptid på 10 år, 5 år och 3 år tecknades med Swedbank. Härigenom har föreningen såväl kunnat sänka sina finansieringskostnader samt erhållit en kapitalstruktur som sprider framtida risker vid eventuella räntehöjningar.

I slutet av året fattade styrelsen beslut om att byta ut nuvarande inpasseringssystem till våra hus mot ett nytt och modernare system med porttelefoner. Systemet förväntas vara i drift i början av andra kvartalet 2020.

MEDLEMSINFORMATION	Antal
Medlemmar vid räkenskapsårets början:	103
Tillkommande medlemmar under året:	14
Avgående medlemmar under året:	14
Medlemmar vid räkenskapsårets slut:	103
Under året har åtta bostadsrätter överlåtit	

#### FLERÅRSÖVERSIKT

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

	1901-1912	1801-1812	1701-1712	1601-1612
Nettoomsättning	3 983	3 983	3 983	3 983
Resultat efter finansiella poster	76	522	466	456
Soliditet %	75	75	74	73
Balansomslutning	158 793	159 504	160 154	160 875
Årsavgift bostäder kr/kvm	595	595	595	595
Skuld per kvm	5 837	5 957	6 130	6 272
Räntekostnad i % av rörelseintäkter	13,2	14,5	15	15
Räntekänslighet	9,7	9,8	10,2	10,5

#### FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	99 840 000	16 046 000	2 785 544	522 285
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			522 285	-522 285
Årets resultat				75 766
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>99 840 000</b>	<b>16 046 000</b>	<b>3 307 829</b>	<b>75 766</b>

*Handwritten signature and date: 2020 BS*

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	0
Årets resultat	75 766
<i>Summa</i>	<i>75 766</i>

*Förslag till disposition:*

Avsättning till reservfond	75 766
Balanseras i ny räkning	0
<i>Summa</i>	<i>75 766</i>

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

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including the number 20 and initials.

## RESULTATRÄKNING

1

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	3 983 276	3 983 276
Övriga rörelseintäkter		4 859	12 360
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>3 988 135</b>	<b>3 995 636</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-2 532 701	-2 069 299
Övriga externa kostnader	4	-146 261	-124 422
Styrelsearvoden		-141 583	-145 957
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-565 188	-554 232
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 385 733</b>	<b>-2 893 910</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>602 402</b>	<b>1 101 726</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-526 636	-579 441
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-526 636</b>	<b>-579 441</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>75 766</b>	<b>522 285</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>75 766</b>	<b>522 285</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>75 766</b>	<b>522 285</b>

Handwritten signature and initials in blue ink, including the name "Mull" and a date "2019".

## BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	157 887 692	158 411 624
Inventarier och maskiner	6	95 748	82 226
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>157 983 440</i>	<i>158 493 850</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>157 983 440</b>	<b>158 493 850</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		20	5 274
Övriga fordringar		69 535	22 078
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	79 921	90 451
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>149 476</i>	<i>117 803</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		660 328	892 247
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>660 328</i>	<i>892 247</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>809 804</b>	<b>1 010 050</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>158 793 244</b>	<b>159 503 900</b>

30/12/19  
m.p.

	2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget Kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	99 840 000	99 840 000
Upplåtelseavgifter	16 046 000	16 046 000
Fond för yttre underhåll	3 307 829	2 785 544
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>119 193 829</i>	<i>118 671 544</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Årets resultat	75 766	522 285
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>75 766</i>	<i>522 285</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>119 269 595</b>	<b>119 193 829</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	8 38 866 625	39 650 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>38 866 625</b>	<b>39 650 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	243 884	237 319
Skatteskulder	46	-
Övriga skulder	57 583	67 057
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 355 511	355 695
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>657 024</b>	<b>660 071</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>158 793 244</b>	<b>159 503 900</b>

Handwritten signature and initials in blue ink, including the letters "BS" and "MSP".



## NOTER

### Redovisningsprinciper

#### Enligt BFNAR 2016:10

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

<b>Not 1 Materiella anläggningstillgångar</b>			
<b>Typ</b>	<b>Procent</b>	<b>Antal År</b>	
Byggnad	0,5	200	
Fasad	10	10	
Fastighetsnät	10	10	
Inventarier	20	5	

<b>Not 2 Nettoomsättning</b>			
	<b>2019</b>	<b>2018</b>	
Årsavgifter bostäder	3 962 780	3 962 780	
Hysesintäkter förråd	20 496	20 496	
Summa	<b>3 983 276</b>	<b>3 983 276</b>	

<b>Not 3 Driftskostnader</b>			
	<b>2019</b>	<b>2018</b>	
Fastighetsskötsel	-49 647	-48 879	
Fastighetsstädning	-74 354	-70 533	
Hyra mattor	-21 465	-26 649	
Hissbesiktning	-4 609	-5 874	
El	-159 613	-160 747	
Uppvärmning	-755 111	-758 672	
Grundavtal värmesystem	-8 665	-20 800	
Vatten och avlopp	-205 268	-206 516	
Sophämtning/renhållning	-77 769	-63 767	
Snöröjning/ gatuhållning	-3 225	-7 256	
Grovsopor	-19 044	-18 588	
Fastighetsförsäkring	-100 365	-94 751	
Kabel-TV / bredband	-216 472	-223 437	
Grundavtal hissar	-69 525	-68 404	
Fastighetsavgift/skatt	-92 259	-89 579	
Reparation och underhåll	-448 355	-146 021	
Reparation och underhåll VVS , uppvärmning	-149 423	-	
Reparation och underhåll gård/trädgård	-28 350	-50 475	
Förbrukningsmaterial / inventarier	-2 306	-8 352	
OVK	-46 875	-	
Summa	<b>-2 532 700</b>	<b>-2 069 300</b>	

*Handwritten signature and initials:*  
2019  
BS  
mil

Not 4	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Revisionsarvode	-11 583	-11 303
	Kameral förvaltning	-92 256	-84 214
	Stämmokostnader	-11 763	-7 063
	Övriga kostnader, admin m.m.	-3 876	-3 244
	Föreningsomkostnader	-	-1 500
	Konsultkostnader	-2 475	-
	Bankkostnader	-3 018	-4 365
	Föreningsavgifter	-6 290	-6 170
	Energideklaration	-15 000	-
	Advokatkostnader	-	-6 563
	Summa	<b>-146 261</b>	<b>-124 422</b>

Not 5	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden Byggnad	98 402 121	98 402 121
	Ingående anskaffningsvärden Mark	70 660 000	70 660 000
	Utgående anskaffningsvärden	169 062 121	169 062 121
	Ingående avskrivningar	-10 650 497	-10 126 565
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-523 932	-523 932
	Utgående avskrivningar	-11 174 429	-10 650 497
	<b>Redovisat värde</b>	<b>157 887 692</b>	<b>158 411 624</b>

Taxeringsvärde 2019

Taxeringsvärde Byggnad 87 000 000

Taxeringsvärde Mark 49 000 000

Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	258 302	258 302
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	54 778	-
	Utgående anskaffningsvärden	313 080	258 302
	Ingående avskrivningar	-176 076	-145 776
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-41 256	-30 300
	Utgående avskrivningar	-217 332	-176 076
	<b>Redovisat värde</b>	<b>95 748</b>	<b>82 226</b>

80 BS  
MHL

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Försäkring	33 837	32 693
	FRUBO AB	21 634	21 293
	Bostadsrätterna	6 410	6 290
	ERAB	–	12 135
	Telia	18 040	18 040
	Summa	<b>79 921</b>	<b>90 451</b>

Not 8	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Stadshypotek 343256 0,50% 2020-01-07	3 666 625	4 450 000
	Swedbank AB 2855414708 1,80% 2019-09-25	–	25 200 000
	Stadshypotek 92912 1,06% 2022-06-30	10 000 000	10 000 000
	Swedbank 2951924493 0,750% 2024-09-25	6 300 000	–
	Swedbank 2951924501 0,720% 2023-09-25	6 300 000	–
	Swedbank 2855414708 1,200% 2029-09-25	12 600 000	–
	Summa	<b>38 866 625</b>	<b>39 650 000</b>

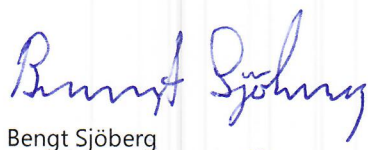
Skuld som förfaller senare än 5 år beräknas till 38 855 500 kronor.

Not 9	Upplupna kostnader förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Upplupna utgiftsräntor	–	41 580
	Förskottsinbetalda avgifter / hyror	176 677	299 110
	Grovsopor	1 587	–
	Fortum december	101 872	–
	Nacka Energi december	15 375	15 005
	Reservation Fasadputs	60 000	–
	Summa	<b>355 511</b>	<b>355 695</b>

Not 10	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	55 000 000	55 000 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>55 000 000</b>	<b>55 000 000</b>

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2020-03-07

  
Bengt Sjöberg

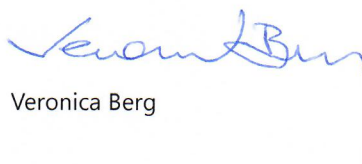
Bengt Sjöberg

  
Martha Gordes Lindberg

Martha Gordes Lindberg

  
Eva Olsson

Eva Olsson

  
Veronica Berg

Veronica Berg

Min revisionsberättelse har lämnats 13 mars 2020



Maria Johansson  
Auktoriserad revisor

