



Org Nr: 769606-4232

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Gustafsgården i Nacka

Org.nr: 769606-4232

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'G' followed by a horizontal line.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Gustafsgården i Nacka

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2018-01-01 - 2018-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten SICKLAÖN 145:6 i Nacka Kommun.

Styrelsen har sitt säte i Nacka Kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	88	7 935
Lokaler	2	165

Föreningens fastighet är byggd 2002 värdeår 2002.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i Järla Sjö Samfällighetsförening och består av två gemensamhetsanläggningar GA 55 och GA 56. Samfälligheten har som uppgift att sköta gemensamma vägar, mark,avlopp, Fjärrvärme,belysning,bryggor och kajor, Förråd,garage,parkeringsfrågoroch snöröjning.
Föreningens andel är GA 55 12,13% och GA 56 9,09%

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade. 2019 är avgifterna oförändrade.

Genomfört och planerat underhåll

Åtgärder efter OVK-besiktning, rensning av samtliga ventilationskanaler och injustering av ventilationen. 7 lägenheter med anmärkningar återstår under 2019.

Byte av postboxar i samtliga portar.

Reparation av fasad/sockelbeklädnad Buddes gränd 4 efter sättningar i mark.

Ommålning av entrédörrar och metallräcken, samt byte av enskilda trädetaljer.

Diverse om- och nyplanteringar, samt underhållsbeskrining i utemiljön.

Rensning av hängrännor vid uteplatser på 3:e eller 4:e våningen (ej balkonger).

Reparation av uteplats Hebbes gränd 13.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Åtgärd
Våren 2019	Byte av styrcentral för distribution av värme samt installation av nya lägenhetsgivare.
Våren 2019	Reparation av torkspricka i gångbro mellan Buddes gränd 1 och Buddes gränd 2.
Sommar/hösten 2019	Byte av inpasseringssystem i samtliga portar.
Sommaren 2019	Besiktning av tätskikt uteplatser på 3:e eller 4:e våningen (ej balkonger). Ny lekplatsutrustning till lekplatsen på östra gården. Befintliga utrustningen underkändes vid besiktningen under 2018 och har kasserats.
Våren 2019	Nytt förslag har beslutats av styrelsen och kommer att beställas under våren 2019.

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Åtgärd
2016	Ommålning av balkonger, träverk, räcken med mera
2017	Reparationer av avlopp Järla gårdsväg 34 efter sättningar i marken under huset
2017	Byte av ventilationsfläktar, cirkulationspumpar med mera



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Gustafsgården i Nacka

Övriga väsentliga händelser

Nytt avtal om trädgårdsskötsel med HSB mark och trädgård. Trädgårdgruppen har upphört.

Styrelsen har antagit en ny brandskyddspolicy för föreningen som är ett led i det lagstadgade systematiska brandskyddsarbetet (SBA).

Utredning har gjorts om möjligheten att installera nedgrävda sopcontainrar utomhus för att ersätta de befintliga soprummen. Syftet var att frigöra befintliga soprummen till barnvagnsrum med mera. Föreningen har dock brist på utrymme för installationen och styrelsen har avslutat ärendet.

Försök har gjort med installation av vägghängare i de två cykelrummen vid ingången till Buddes gränd 5 för att kunna hänga upp cyklar som inte används "aktivt" och därmed frigöra golvplats. Det fungerar bra där de har satts upp, men tyvärr medger inte byggmaterialet i övriga cykelrum montering av vägghängare.

Föreningens stadgar har uppdaterats. Beslut om de nya stadgarna togs vid extra stämman i november. De nya stadgarna kommer preliminärt att börja gälla under sommaren 2019.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-23. Vid stämman deltog 20 medlemmar varav 20 var röstberättigade.

Extrastämma den 29 november om förslag på nya stadgar.

Förslaget beslutades enhälligt. 11 medlemmar deltog varav 10 röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Torben Vincentsen	Ordförande
Jessica Perhage	Sekreterare
Johan Lundholm	Ledamot
Johanna Kirk	Ledamot
Charlotte Svalstedt	HSB-ledamot
Viktor Bukowski	Suppleant
Mahnaz Rigi	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Johan Lundholm, Viktor Bukowski och Mahnaz Rigi.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Torben Vincentsen, Hanna Kirk, Jessica Perhage och Johan Lundholm. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Mikael Aasa	Föreningsvald ordinarie avflyttad
Emelie Ihrfors	Föreningsvald suppleant
Joakim Mattsson	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Torben Vincentsen.

Valberedning

Valberedningen består av Henrik Haarby (sammankallande), Faiz Bapira och Cathrine Loford.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond.

Stadqueenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2018-10-12.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 134 (134) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2018 (2017). Under året har 8 (10) överlåtelser skett.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Gustafsgården i Nacka

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift, kr/kvm	773	773	814	857	857
Totala Intäkter kr/kvm	796	797	836	879	878
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	267	277	270	219	222
Belåning, kr/kvm	8 045	8 230	8 292	8 353	8 477
Räntekänslighet	11%	11%	10%	10%	10%
Drift och underhåll kr/kvm	416	406	420	413	374
Energikostnader kr/kvm	219	143	173	178	150

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Energikostnader

Anger värme, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.





Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Gustafsgården i Nacka

Övriga nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	6 445	6 454	6 769	7 119	7 112
Resultat efter finansiella poster	559	942	710	-276	430
Soliditet	63%	62%	62%	61%	61%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	6 444 665
Rörelsekostnader	- 5 240 865
Finansiella poster	- 644 985
Årets resultat	558 814
Planerat underhåll	+ 375 650
Avskrivningar	+ 1 227 784
Årets sparande	2 162 249
Årets sparande per kvm total yta	267

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	104 724 000	1 482 000	2 342 465	1 247 818	942 222
Reservering till fond 2017			422 000	-422 000	
Ianspråktagande av fond 2017			-72 125	72 125	
Balanserad i ny räkning				942 222	-942 222
Årets resultat					558 814
Belopp vid årets slut	104 724 000	1 482 000	2 692 340	1 840 165	558 814

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	1 840 165
Årets resultat	558 814
	2 398 979

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	505 000
Ianspråktagande av underhållsfond	-375 650
Balanserat resultat	2 269 629
	2 398 979

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

**HSB Bostadsrättsförening Gustafsgården i Nacka**

		2018-01-01	2017-01-01
Resultaträkning		2018-12-31	2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	6 444 665	6 453 515
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 745 529	-3 364 556
Övriga externa kostnader	Not 3	-133 480	-120 295
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-134 072	-132 220
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 227 784</u>	<u>-1 227 774</u>
Summa rörelsekostnader		-5 240 865	-4 844 845
Rörelseresultat		1 203 800	1 608 670
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	19 097	2 613
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-664 082</u>	<u>-669 061</u>
Summa finansiella poster		-644 985	-666 448
Årets resultat		558 814	942 222

**HSB Bostadsrättsförening Gustafsgården i Nacka**

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>171 718 257</u>	<u>172 946 041</u>
		171 718 257	172 946 041
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>171 718 757</u>	<u>172 946 541</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	7 798
Övriga fordringar	Not 9	1 834 627	5 297 237
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>277 278</u>	<u>433 910</u>
		2 111 905	5 738 945
Kortfristiga placeringar	Not 11	4 000 000	0
Kassa och bank	Not 12	4 319	4 319
Summa omsättningstillgångar		<u>6 116 224</u>	<u>5 743 264</u>
Summa tillgångar		<u>177 834 981</u>	<u>178 689 805</u>

**HSB Bostadsrättsförening Gustafsgården i Nacka**

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	106 206 000	106 206 000
Yttre underhållsfond	2 692 340	2 342 465
	<u>108 898 340</u>	<u>108 548 465</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 840 165	1 247 818
Årets resultat	558 814	942 222
	<u>2 398 979</u>	<u>2 190 040</u>
Summa eget kapital	<u>111 297 319</u>	<u>110 738 505</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>64 543 069</u>	<u>66 163 693</u>
	64 543 069	66 163 693
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 620 624	498 000
Leverantörsskulder	410 030	316 259
Skatteskulder	11 011	10 604
Övriga skulder	Not 15 30 331	29 664
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>922 596</u>	<u>933 080</u>
	1 994 592	1 787 607
Summa skulder	<u>66 537 661</u>	<u>67 951 300</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>177 834 981</u>	<u>178 689 805</u>

**HSB Bostadsrättsförening Gustafsgården i Nacka**

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	558 814	942 222
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 227 784	1 227 774
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 786 599	2 169 996
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	164 430	-306 823
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	84 362	-266 218
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 035 390	1 596 955
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-1 498 000	-498 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 498 000	-498 000
Årets kassaflöde	537 390	1 098 955
Likvida medel vid årets början	5 290 323	4 191 368
Likvida medel vid årets slut	5 827 713	5 290 323

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.



HSB Bostadsrättsförening Gustafsgården i Nacka

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,90% av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 337 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 2 020 tkr.

**HSB Bostadsrättsförening Gustafsgården i Nacka**

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	6 133 560	6 133 560
Hyror lokaler	289 404	284 768
Övriga intäkter	21 734	35 187
Bruttoomsättning	<u>6 444 698</u>	<u>6 453 515</u>
Hysesförluster	-33	0
	6 444 665	6 453 515
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	982 730	823 230
Reparationer	227 686	576 273
El	170 608	151 268
Uppvärmning	874 965	855 216
Vatten	377 399	148 442
Sophämtning	89 402	89 204
Fastighetsförsäkring	94 260	89 771
Kabel-TV och bredband	180 730	179 792
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	137 786	135 850
Förvaltningsarvoden	209 613	215 686
Övriga driftkostnader	24 700	27 699
Planerat underhåll	375 650	72 125
	3 745 529	3 364 556
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	75 160	45 060
Administrationskostnader	30 426	47 742
Extern revision	10 213	9 813
Medlemsavgifter	17 680	17 680
	133 480	120 295
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	90 893	92 770
Revisionsarvode	6 675	4 430
Övriga arvoden	4 450	4 480
Sociala avgifter	32 054	30 540
	134 072	132 220
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	871	2 129
Ränteintäkter HSB bunden placering	17 900	0
Övriga ränteintäkter	326	484
	19 097	2 613
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	663 434	668 892
Övriga räntekostnader	648	169
	664 082	669 061

**HSB Bostadsrättsförening Gustafsgården i Nacka**

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	135 772 500	135 772 500
Ingående anskaffningsvärde mark	45 257 500	45 257 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	181 030 000	181 030 000
Ingående avskrivningar	-8 083 959	-6 856 185
Årets avskrivningar	-1 227 784	-1 227 774
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 311 743	-8 083 959
Utgående redovisat värde	171 718 257	172 946 041
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	97 000 000	97 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 617 000	1 617 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	49 000 000	49 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	396 000	396 000
Summa taxeringsvärde	148 013 000	148 013 000
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	11 233	11 233
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 823 394	5 286 004
	1 834 627	5 297 237
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	273 878	433 910
Upplupna intäkter	3 400	0
	277 278	433 910
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	4 000 000	0
	4 000 000	0
Not 12 Kassa och bank		
Handelsbanken	4 319	4 319
	4 319	4 319

**HSB Bostadsrättsförening Gustafsgården i Nacka****Noter** **2018-12-31** **2017-12-31****Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	122739	1,10%	2019-10-30	16 943 840	0
Stadshypotek	167064	1,18%	2020-06-01	17 400 000	0
Stadshypotek	191089	0,90%	2019-10-30	16 046 040	498 000
Stadshypotek	326629	0,83%	2021-10-30	14 773 813	122 624
				65 163 693	620 624

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 64 543 069

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 62 060 573

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 79 938 000 79 938 000

Not 14 Skulder till kreditinstitutKortfristig del av långfristig skuld 620 624 498 000
620 624 **498 000****Not 15 Övriga skulder**Depositioner 29 664 29 664
Källskatt 667 0
30 331 **29 664****Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**Upplupna räntekostnader 92 110 93 788
Förutbetalda hyror och avgifter 475 951 462 526
Övriga upplupna kostnader 354 535 376 766
922 596 **933 080**

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut




HSB Bostadsrättsförening Gustafsgården i Nacka


Noter

2018-12-31 2017-12-31

Nacka, den 25/4-2019


Torben Vincentsen


Jessica Perhage

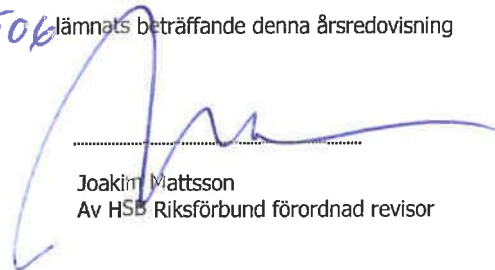

Johan Lundholm


Johanna Kirk


Charlotte Svalstedt

Vår revisionsberättelse har 20190506 lämnats beträffande denna årsredovisning


Emelie Ihrfors
Av föreningen vald revisor


Joakim Mattsson
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Gustafsgården i Nacka, org.nr. 769606-4232

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gustafsgården i Nacka för räkenskapsår år 2018.

Enligt vår 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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Gustafsgården i Nacka för räkenskapsår 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöters ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 6/5 2019

Joakim Mattsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

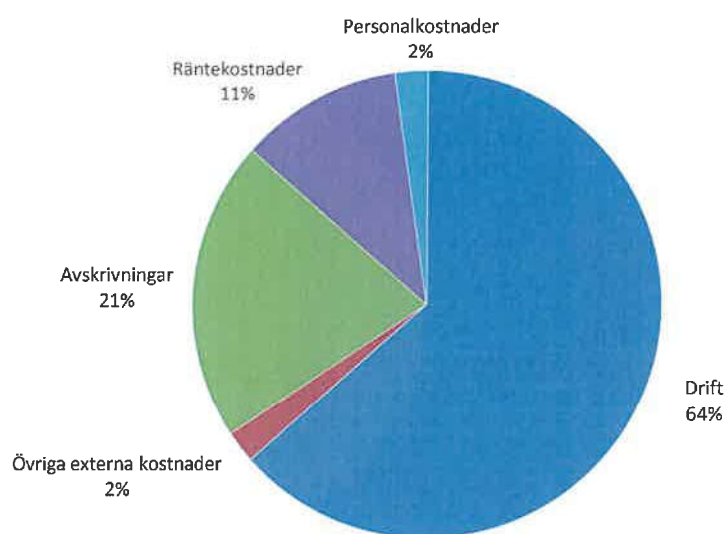
Emelie Ihrfors

Av föreningen vald revisor



HSB Bostadsrättsförening Gustafsgården i Nacka

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

