



Org Nr: 769606-4232

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Gustafsgården i Nacka

Org.nr: 769606-4232

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31 *ms*

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2015

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen äger fastigheten Sicklaön 145:6 i Nacka kommun. Fastigheten, i vilken föreningen upplåter 88 lägenheter och två lokaler, färdigställdes i november 2002.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade hos Folksam. I försäkringen ingår bl.a. momenten styrelseansvar, bostadsrättstillägg för samtliga medlemslägenheter och försäkring mot ohyra.

Lägenheter och lokaler

Föreningens fastighet är uppdelad i fem huskroppar. Föreningen upplåter två kommersiella lokaler med hyresrätt.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	4
2	23
3	31
4	23
5	5
6	2

Bostadsrätt	88
Lokaler, hyresrätt	2
Totalyta, m ²	8100
Lägenhetsarea, m ²	7935 (inklusive allmänne utrymmen)
Lokalarea, m ²	165

Vid den senaste fastighetstaxeringen, som genomfördes år 2013, fastställdes taxeringsvärdet till 142 712 tkr, varav 98 376 tkr avser byggnader och 44 336 tkr avser mark. 

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2015

Väsentliga händelser under året

- Rättstvist med tidigare medlem
- Ommålning av balkonger mm
- Byta av pergolor, skiljeväggar mm
- Spolning av stammar och avlopp
- Ett flertal reparationer i samband med vattenskador
- Byte av fläkt och injustering av ventilation i Buddes gränd 6
- Föreningen lämnade Järla Sjö Ekonomisk Förening
- Överklagande av bygg- och rivningslov för Centralkvarteret

Nätverket

Föreningen har deltagit i nätverket för bostadsrättsföreningarna i Järla Sjö. Det är en frivillig sammanslutning som ska underlätta samordning av gemensamma frågor.

Information till medlemmar

Information till medlemmarna sker via genom Gustafsbladet som anslås i gemensamma utrymmen och genom särskilda utskick via brevlådorna. Generell information finns på Gustafsgårdens hemsida.

Medlemsaktiviteter

- Föreningens medlemmar har deltagit i det årliga kräftfisket i Järla sjö.
- Vår- och höststädningsdagar har genomförts i regi av trädgårdsgruppen.

Avgifter och hyror

Föreningen har en god likviditet och räntor på föreningens lån har sjunkit under året. Därför har månadsavgifterna kunnat sänkas med 5 % inför 2016.

Hyran för de kommersiella lokalerna är indexreglerad i kontrakt.

Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgick 2015 till 840 kronor/kvm.

Energiförbrukning

Föreningens förbrukning av värme är normal för vår typ av hus (Hustyp 50, fastigheter med energiförsörjning genom fjärrvärme, ventilerad med mekanisk frånluft, byggda efter 1996).

Föreningens förbrukning av vatten är normal och samma som föregående år, den högre kostnaden beror på att en faktura för 2014 kom på räkenskapsåret för 2015.

Förväntad framtida utveckling

För det långsiktiga underhållet finns en digital underhållsplan upprättad år 2003 som sträcker sig 20 år fram i tiden och revideras kontinuerligt. Föreningen tar hjälp av HSB för att hålla planen uppdaterad och indexuppräknad. I enlighet med planen görs årligen en omföring mot yttre underhållsfond i resultaträkningen.

Styrelsen har påbörjat ett systematiskt brandskyddsarbete (SBA) och utsett en brandskyddsansvarig. Under året har rutiner utarbetats för regelbundna kontroller av brandskyddet i fastigheterna som kommer att utföras av HSB förvaltning. 

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2015

Budgeten för 2016

För 2016 budgeteras ett resultat på – 89 tkr.

Ur verksamhetsplanen för 2016

- Städdagar och kräftfiske.
- Rensning av cykelförråd
- Granskning och uppföljning av föreningens avtal och uppdragstagare är kontinuerligt pågående.
- OVK-besiktning
- Utredning av möjligheten för att installera bergvärme i fastigheterna.
- Eventuellt sanering av radon – mätning pågår
- Ommålning av räcken och dörrar

Ekonomi

Likvida medel inklusive kortfristiga placeringar uppgick per 31 december 2015 till 2 496 tkr (2 540 tkr).

Föreningens långfristiga fastighetslån uppgick per 31 december 2015 till 67 159 tkr (68 656 tkr).

Under 2015 har vi gjort extra amortering på 500 tkr. Tre av fyra bundna lån har förfallit under hösten 2015. Alla lånen är omförhandlade, bundna på 3 år, 4 år samt ett lån är rörligt, 90 dagar. Under hösten 2016 förfaller det fjärde lånet som är bundet till en ränta på 2,87 %, styrelsen avser av binda om lånet till en fastränta, 3-8 år. Räntekostnaden kommer att vara betydligt lägre under 2016 än vad räntekostnaden var under 2015, på grund av att lånen är omförhandlade till en lägre ränta.

För samtliga lån, se sammanställning i not 13, Skulder till kreditinstitut.

Bokslutet är upprättat enligt K regelverket K2. Skillnader att notera gentemot föregående års bokslut.

1. Resultat och balansräkningarna enligt regelverket har relativt små justeringar, det rör sig om rubriksättningar, innehållet i sammanslagningarna av en del konton, samt innehållet i en del noter.
2. Den stora förändringen är ändrade principer för avskrivningar, där det i regelverket gäller rak avskrivning.
För K2 gäller i princip inga aktiveringar, samt att tidigare gjorda aktiveringar ligger kvar och skrivs av enligt gällande planer.

Resultatet överstiger det budgeterade med 231 tkr. Den positiva differensen beror i huvudsak på nedanstående avvikelser:

De största avvikelserna för 2015 års utfall mot budget är följande:

- Minskade räntekostnader, 430 tkr under budget
- Extra amortering på lån, 500 tkr över budget
- Reparationer, 39 tkr över budget *ms*

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2015

- Vatten, 99 tkr över budget (prishöjning)
- Avskrivningar enligt regelverk K2. Rak avskrivning istället för tidigare progressiv. Ny avskrivningstid är 120 år avräknat för byggåret (år2014-2002=108 år kvar). Påverkar ej kassan.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 21 april 2015 på Lavalhallen. Vid stämman deltog 25 medlemmar med 20 rösträtter.

Föreningen hade vid årets slut 137 medlemmar.

Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma hölls 24 maj 2015 rörande Järila Sjö ekonomiska förenings framtida planer för Järila Sjöökrog. På extrastämman deltog 7 medlemmar med 7 rösträtter och 1 röstberättigad medlem röstade per post.

Styrelse vald vid ordinarie föreningsstämma 21 april 2015

Ledamot

Torben Vincentsen

Bengt Smideman

Hanna Kirk

Jessica Perhage

Konstituering

Ordförande

Vice ordförande/hus och mark

Ekonomiansvarig

Sekreterare/informationsansvarig

Suppleant

Elisabeth Leander Carlsson

Sandra Rumelius (avgick under året)

Ledamot utsedd av HSB Stockholm

Charlotte Svalstedt

I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är Torben Vincentsen, Jessica Perhage och Elisabeth Leander Carlsson.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

Arvoden

Styrelsen har disponerat 2,5 prisbasbelopp varav 0,5 avser utbildnings- och kurskostnader m.m.

Arvode har fördelats, dels med ett fast arvode för ledamot respektive suppleant, dels med ett rörligt arvode kopplat till deltagande på styrelsemöten.

Valberedning vald vid ordinarie föreningsstämma 21 april 2015

Till valberedning valdes Henrik Haarby (sammankallande), och Thomas Skagerberg.

Revisorer

Revisorer har varit Mikael Aasa, vald av föreningsstämman och BoRevision AB, av HSB utsedd revisor. Revisorssuppleant har varit Emelie Ihrfors.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2015

Representanter vid HSB:s distriktsstämma

Torben Vincentsen representerade föreningen vid distriktsstämman och blev invald i valberedningen.

Medlemsinformation

Under året har 14 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 137 medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Stockholm innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Antal medlemmar

Antal medlemmar vid ingång av året	136
Nya medlemmar	22
Medlemmar som lämnat föreningen	21
Summa medlemmar	137

Flerårsöversikt	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, tkr	7119	7 112	6 993	6 312
Rörelseresultat, tkr	1439	2 467	3 100	2 339
Resultat efter finansiella poster, tkr	-275	430	951	55
Balansomslutning, tkr	178 134	179 393	179 524	179 288
Avgiftsbortfall, %	0	0	0	0
Soliditet, %	61	61	61	60
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	840	840	840	756
Fond för yttre underhåll, tkr	2 518	2 206	1 915	1 790

Väsentliga avtal

- Administrativ och ekonomisk förvaltning samt fastighetsförvaltning har skötts av HSB Stockholm.
- Städning av allmänna utrymmen har utförts av JBEX städ.
- Sophämtning har skötts av entreprenör via Nacka kommun.
- Elleverantör har varit E.ON.
- Leverantör av fjärrvärme har varit Fortum AB.
- Vattenleverans sker via Järla samfällighet.
- Hisservice har skötts av Nacka Hisservice AB.
- Com Hem är föreningens kabel-TV-leverantör. I avtalet ingår ett serviceavtal som ger medlemmarna snabbare service vid fel i kabel-TV-systemet.
- Föreningens leverantör av bredband är Bredbandsbolaget AB.
- Snöskottning mark har skötts av HSB Mark och tak av Södertörns Plåt AB.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2015

Trädgårdsgruppen

Trädgårdsgruppen har under 2015 haft fyra städdagar för boende i föreningen då vi städat på gårdar och i soprummen. Rabatter har rensats och nytt har planterats. I anslutning till gårdsstädningen har vi grillat korv och bjudit närvarande på fika. Trädgårdsgruppen har inför dessa tillfällen träffats för att planera städdagarna och även diskuterat annat som behöver göras i föreningens trädgårdar.

Trädgårdsgruppen består i dagsläget av 7 personer där vi försökt fördela ansvarsområden lite på var man bor i föreningen.

Järla Sjö samfällighetsförening och Järla Sjö ekonomisk förening

Föreningen har under 2015 ingått som medlem i samfällighetsföreningen och ekonomiska föreningen. Samfällighetsföreningen har som uppgift att sköta områdets gemensamma vägar, mark, avlopp, fjärrvärme, belysning, bryggor och kajer, förråd, garage, parkeringsfrågor, snöröjning av gator och gångbanor m.m. Ekonomiska föreningen har ansvarat för uthyrning av Järla Sjö krog. Föreningen har betalt för detta i förhållande till sitt andelstal. Andelstalet beräknas på bostads- och lokalarean i föreningen. Under 2015 uppgick kostnaderna till 561 tkr (ca 70 kr/kvm).

Järla Sjö ekonomisk förening upplöstes och likviderades enligt beslut på extrastämma per 2015-12-31.

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Ansamlad vinst	638 285 (519 926)
Årets resultat	- 275 851 (430 329)
Summa till stämmans förfogande:	362 434

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag från yttre underhållsfond (faktisk kostnad för årets planerade underhåll) - 818 176	
Avsättning till yttre underhållsfond enligt underhållsplan	455 000
Balanseras i ny räkning	725 610
Summa	362 434

Beslut enligt förslaget medför följande utveckling för yttre underhållsfond:

Ingående behållning	2 518 271
Uttag ur yttre underhållsfond	- 818 176
Överföring till yttre underhållsfond enligt underhållsplan	455 000
Utgående behållning	2 155 095

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

**HSB Bostadsrättsförening Gustafsgården i Nacka**

		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	7 119 091	7 112 406
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-4 161 079	-3 170 873
Övriga externa kostnader	Not 3	-148 509	-115 725
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-141 915	-131 121
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 227 774	-1 227 774
Summa rörelsekostnader		-5 679 277	-4 645 493
Rörelseresultat		1 439 814	2 466 914
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	6 018	3 187
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 721 682	-2 039 772
Summa finansiella poster		-1 715 665	-2 036 585
Årets resultat		-275 851	430 329

**HSB Bostadsrättsförening Gustafsgården i Nacka****Balansräkning****2015-12-31****2014-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7	<u>175 401 589</u>	<u>176 629 363</u>
	175 401 589	176 629 363

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8	<u>500</u>	<u>500</u>
	500	500

Summa anläggningstillgångar

<u>175 402 089</u>	<u>176 629 863</u>
--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	0	1 110
Not 9	2 487 734	2 525 576
Not 10	<u>235 628</u>	<u>219 392</u>
	2 723 362	2 746 078

Kassa och bank

Not 11	8 638	17 036
--------	-------	--------

Summa omsättningstillgångar

<u>2 732 000</u>	<u>2 763 114</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>178 134 089</u>	<u>179 392 977</u>
--------------------	--------------------

**HSB Bostadsrättsförening Gustafsgården i Nacka****Balansräkning** **2015-12-31** **2014-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 12

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

106 206 000

106 206 000

Yttre underhållsfond

2 518 271

2 206 300

108 724 271108 412 300*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

638 285

519 926

Årets resultat

-275 851430 329

362 434

950 256

Summa eget kapital

109 086 705109 362 556**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

67 159 69368 655 693

67 159 693

68 655 693

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

498 000

0

Leverantörsskulder

358 821

313 560

Aktuell skatteskuld

4 690

15 180

Övriga skulder

Not 15

32 506

30 564

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

993 6741 015 425

1 887 691

1 374 729

Summa skulder

69 047 38470 030 422**Summa eget kapital och skulder****178 134 089****179 392 977****Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

79 938 000

79 938 000

Summa ställda säkerheter**79 938 000****79 938 000****Ansvarsförbindelser**

Inga

Inga



HSB Bostadsrättsförening Gustafsgården i Nacka

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2009:1

årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar (K2). Föreningen följer BFAR 2009:1.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast om- 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.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år.

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.

Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings räntetäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten.

Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens skattemässiga underskott är oförändrat ifrån föregående år och uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 2 020 437.

**HSB Bostadsrättsförening Gustafsgården i Nacka**

Noter		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	6 796 212	6 796 176
	Hyror	279 708	293 372
	Övriga intäkter	43 171	22 987
	Bruttoomsättning	7 119 091	7 112 535
	Hysesförluster	0	-129
		7 119 091	7 112 406
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	869 370	848 910
	Reparationer	239 186	176 923
	El	150 966	171 348
	Uppvärmning	840 457	842 414
	Vatten	449 355	203 741
	Sophämtning	102 327	78 025
	Fastighetsförsäkring	89 771	85 496
	Kabel-TV och bredband	177 788	222 956
	Fastighetsskatt	126 484	124 236
	Förvaltningsarvoden	242 971	254 368
	Övriga driftskostnader	54 228	19 427
	Planerat underhåll	818 176	143 029
		4 161 079	3 170 873
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	4 182	2 839
	Administrationskostnader	84 852	42 610
	Extern revision	9 675	9 226
	Konsultkostnader	35 000	46 250
	Medlemsavgifter	14 800	14 800
		148 509	115 725
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	91 652	88 800
	Revisionsarvode	4 440	3 000
	Övriga arvoden	4 400	3 000
	Löner och övriga ersättningar	5 658	0
	Sociala avgifter	33 015	28 821
	Övriga personalkostnader	2 750	7 500
		141 915	131 121
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 268	2 409
	Ränteintäkter skattekonto	0	8
	Övriga ränteintäkter	4 750	770
		6 018	3 187
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 708 047	2 027 272
	Övriga räntekostnader	13 635	12 500
		1 721 682	2 039 772

**HSB Bostadsrättsförening Gustafsgården i Nacka**

Noter	2015-12-31	2014-12-31
-------	------------	------------

Not 7 Byggnader och mark**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Anskaffningsvärde byggnader	135 772 500	135 772 500
-----------------------------	-------------	-------------

Anskaffningsvärde mark	45 257 500	45 257 500
------------------------	------------	------------

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	181 030 000	181 030 000
---	--------------------	--------------------

Ingående avskrivningar	-4 400 637	-3 172 863
------------------------	------------	------------

Årets avskrivningar	-1 227 774	-1 227 774
---------------------	------------	------------

Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 628 411	-4 400 637
--	-------------------	-------------------

Utgående bokfört värde	175 401 589	176 629 363
-------------------------------	--------------------	--------------------

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad - bostäder	97 000 000	97 000 000
-----------------------------------	------------	------------

Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 376 000	1 376 000
----------------------------------	-----------	-----------

Taxeringsvärde mark - bostäder	44 000 000	44 000 000
--------------------------------	------------	------------

Taxeringsvärde mark - lokaler	336 000	336 000
-------------------------------	---------	---------

Summa taxeringsvärde	142 712 000	142 712 000
-----------------------------	--------------------	--------------------

Not 8 Aktier, andelar och värdepapper

Ingående anskaffningsvärde	500	500
----------------------------	-----	-----

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
--	------------	------------

Andel i HSB Stockholm	500	500
-----------------------	-----	-----

Not 9 Övriga kortfristiga fordringar

Skattekonto	237	2 383
-------------	-----	-------

Avräkningskonto HSB Stockholm	2 487 497	2 523 193
-------------------------------	-----------	-----------

	2 487 734	2 525 576
--	------------------	------------------

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader	235 628	219 392
------------------------	---------	---------

	235 628	219 392
--	----------------	----------------

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Not 11 Kassa och bank

Handelsbanken	8 638	16 819
---------------	-------	--------

Nordea	0	217
--------	---	-----

	8 638	17 036
--	--------------	---------------

Not 12 Förändring av eget kapital

	Medlemsinsatser	Yttre uh	Balanserat	
	Insatser	Uppl avgifter	fond	resultat

Belopp vid årets ingång	104 724 000	1 482 000	2 206 300	519 926	430 329
-------------------------	-------------	-----------	-----------	---------	---------

Resultatdisposition			311 971	118 358	-430 329
---------------------	--	--	---------	---------	----------

Årets resultat					-275 851
----------------	--	--	--	--	----------

Belopp vid årets slut	104 724 000	1 482 000	2 518 271	638 285	-275 851
------------------------------	--------------------	------------------	------------------	----------------	-----------------

78

**HSB Bostadsrättsförening Gustafsgården i Nacka****Noter** **2015-12-31** **2014-12-31****Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	122738	0,80%	2018-10-30	15 773 813	0
Stadshypotek	122739	1,10%	2019-10-30	16 943 840	0
Stadshypotek	129279	0,80%	2016-03-01	17 400 000	0
Stadshypotek	892664	2,87%	2016-10-30	17 540 040	498 000
				67 657 693	498 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 67 159 693

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 65 167 693

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld 498 000 550 000

Not 15 Övriga skulder

Depositioner	29 664	29 664
Källskatt	2 842	900
	32 506	30 564

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	147 209	249 390
Förutbetalda hyror och avgifter	529 870	557 557
Övriga upplupna kostnader	316 595	208 478
	993 674	1 015 425

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

Stockholm, den 5/3-2016

Bengt Smiderman
Charlotte Svalstedt
Jessica Perhage
Johanna Kirk
Torben Vincentsen

Vår revisionsberättelse har 2016-04-06 lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund förordnad revisor
Joakim Hén



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Gustafsgården i Nacka för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god redovisningssed. För revisor från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisor väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2015-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Gustafsgården i Nacka för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

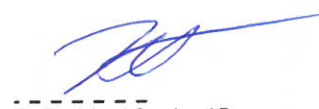
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 6/4-2016


Av föreningen vald
revisor


BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor
Joakim Hén

**HSB Bostadsrättsförening Gustafsgården i Nacka**

	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-275 851	430 329
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 227 774	1 227 774
Kassaflöde från löpande verksamhet	951 923	1 658 103
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-12 980	11 203
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	14 962	-10 549
Kassaflöde från löpande verksamhet	953 906	1 658 757
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-998 000	-550 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-998 000	-550 500
Årets kassaflöde	-44 094	1 108 257
Likvida medel vid årets början	2 540 229	1 431 972
Likvida medel vid årets slut	2 496 135	2 540 229

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