

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Gustafsgården i Nacka (org.nr: 769606-4232) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1/1–31/12 2012.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2012

Föreningens verksamhet

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Sicklaön 145:6 i Nacka kommun. Fastigheten, i vilken föreningen upplåter 88 lägenheter och två lokaler, färdigställdes i november 2002. Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade i HSB Försäkring. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar, bostadsrättstillägg för samtliga medlemslägenheter samt försäkring mot ohyra.

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 88 medlemslägenheter har 11 överlåtits under året. Föreningen upplåter två kommersiella lokaler med hyresrätt. En av dessa har överlåtits under året. Föreningens fastighet är uppdelad i fem huskroppar.

Specifikation innehav

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Netto lägenhetsyta (kvm)</u>
88	lägenheter (bostadsrätt)	7 935 därav 1 rok - 4 st, 2 rok - 23 st, 3 rok - 31 st, 4 rok - 23 st, 5 rok - 5 st, 6 rok - 2 st
2	lokaler (hyresrätt)	165

Enligt taxeringsbeskedet är totalytan 8 100 kvm, varav 7 935 kvm utgör lägenhetsarea (inklusive allmänna utrymmen) och 165 kvm utgör lokalarea.

Vid den senaste fastighetstaxeringen som genomfördes år 2010 fastställdes taxeringsvärdet till 108 491 tkr, varav 81 214 tkr avser byggnader och 27 277 tkr avser mark.

Föreningsfrågor

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 22 maj 2012 i Klosergårdens lokal. Vid stämman deltog 26 medlemmar med 21 rösträtter.

Föreningen hade vid årets slut 134 medlemmar.

Styrelse vald vid ordinarie föreningsstämma 22 maj 2012

Ordinarie

Henrik Haarby	Ordförande
Henrik Fahlqvist	Vice ordförande & sekreterare
Mikael Aasa	Ekonomiansvarig
Per Rutberg	Informationsansvarig

Suppleant

Jie Cao	Hus & Mark
Karin Willebrand	
Staffan Ekebrand	
Elisabeth Leander	

Ledamot utsedd av HSB Stockholm

Katarina Sjögren	Ledamot
------------------	---------

I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är Henrik Haarby, Per Rutberg, Staffan Ekebrand och Jie Cao.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

Valberedning vald vid ordinarie föreningsstämma 22 maj 2012

Till valberedning valdes Ida Johansson (sammankallande) och Hanna Eriksson samt Thomas Skagerberg.

Revisorer

Revisorer har varit Petra Hagström, vald av föreningsstämman och BoRevision AB av HSB utsedd revisor.

Representanter vid HSB:s distriktsstämma

Mikael Aasa deltog vid HSB:s distriktsstämma.

Trädgårdsgruppen

Trädgårdsgruppen har varit vilande under året men kommer under 2013 till del att utföra arbete som HSB utfört då markavtalet sades upp under 2012.

Förvaltning

- Den ekonomiska (administration och ekonomi) och tekniska (mark-, snö- och fastighets-skötsel) förvaltningen har skötts av HSB Stockholm.
- Trappstädning har utförts av Jibex städ.
- Sophämtning har skötts av entreprenör via Nacka kommun.
- Elleverantör har varit E.ON.
- Hisservice har skötts av Nacka Hisservice AB.
- ComHem 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.
- Föreningens leverantör av taksikotning gick i konkurs under året.

Järla Sjö samfällighetsförening och Järla Sjö ekonomisk förening

Föreningen ingår som medlem i samfällighetsföreningen och ekonomiska föreningen. Dessa föreningar 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. Föreningen betalar för detta i förhållande till sitt andelstal i respektive förening. Andelstalet beräknas på bostads- och lokalarean i föreningen. Under 2012 uppgick kostnaderna till knappt 550 tkr (ca 70 kr/kvm).

Ekonomi

Resultat och ställning

	2008	2007	2006	2005
Nettoomsättning, tkr	6 219	4 871	5 443	5 861
Rörelseresultat, tkr	3 205	2 142	2 481	3 086
Resultat efter finansiella poster, tkr	221	-483	537	575
Balansomslutning, tkr	182 294	181 969	182 834	182 800
Avgiftsbortfall, %	0	0	0	0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	671	565	641	698
Fond för yttre underhåll, tkr	1 110	954	798	642

	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning, tkr	6 312	6 148	5 858	5 822
Rörelseresultat, tkr	2 339	2 353	2 159	2 560
Resultat efter finansiella poster, tkr	55	-1 377	-562	-49
Balansomslutning, tkr	179 288	179 727	180 208	181 223
Avgiftsbortfall, %	0	0	0	0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	756	734	699	699
Fond för yttre underhåll, tkr	1 790	1 609	1 492	1 343

Likvida medel inklusive kortfristiga placeringar uppgick per 31 december 2012 till 865 tkr (998 tkr).

Föreningens långfristiga fastighetslån uppgick per 31 december 2012 till 69 162 tkr (70 032 tkr).

Två av föreningens lån lades om under året. Anbud från låneinstitut togs in via offertförfarande. Styrelsen valde att binda på 2 år respektive 4 år till en ränta på 2,49 % (2 år) och 2,87 % (4 år) samt amorteringsfritt under år 1. Samtliga fyra lån är nu hos Stadshypotek och omsätts 2013, 2014, 2015 och 2016. Föreningen har valt att skaffa en checkkredit hos Handelsbanken då utbetalningar inte faller ut jämt över året (HSB ger inte längre kredit till bostadsrättsföreningar på avräkningskontot). För samtliga lån, se sammanställning i not 13; Skulder till kreditinstitut.

Väsentliga händelser under året

Ombyggnad och underhåll

- Elslingor på tak och hängrännor har reparerats/justerats där behov funnits.
- Blomlådorna på väggen mot Modacentret har tagits bort p.g.a. fuktskador. Demontering och återställning sker genom samfällighetens försorg och bekostnad då väggen utgör gränsen mellan föreningen och samfälligheten.
- Ett par åtgärder vad avser takplåt och takpannor har vidtagits p.g.a. läckage.
- Upphängningen för samtliga portar har renoverats.
- Den planerade ommålningen av träkonstruktioner sköts upp till 2013.

Aktiviteter

Frisörsalongen har överlåtits till ny ägare. Samma verksamhet kommer att bedrivas. Ventilationen kommer att verksamhetsanpassas.

Nätverket

Föreningen har deltagit i nätverket för bostadsrättsföreningarna i Järla Sjö. Det är en frivillig sammanslutning som ska underlätta samordning av gemensamma frågor och även vara en väg till att göra gemensamma upphandlingar i framtiden.

Medlemsinformation

Information till medlemmarna sker genom via vår hemsida¹, genom Gustafsbladet som anslås i trapphusen och genom särskilda utskick via brevlådorna. Ytterligare en möjlighet är distribution via e-postlista, detta förutsätter dock att denna hålls uppdaterad och det är inte heller givet att alla hushåll har en e-postadress.

Medlemsaktiviteter

- Föreningens medlemmar har deltagit i det årliga kräftfisket i Järla sjö.
- En höst- och en vårstädning har genomförts i regi av styrelsen.

Avgifter och hyror

För att möta generella kostnadsökningar höjdes månadsavgifterna med 3 % fr.o.m. 1 januari 2012.

De kommersiella lokalerna uthyrs med ett- respektive treårskontrakt där hyran är indexreglerad.

Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgick 2012 till 756 kronor/kvm.

Energiförbrukning

Föreningens förbrukning av värme och vatten är normal för vår typ av hus (Hustyp 50, fastigheter med energiförsörjning genom fjärrvärme, ventilerad med mekanisk frånluft, byggda efter 1996). Förbrukningen av fastighetsel kommer att kontrolleras då denna ökat betydligt mellan 2011 och 2012, det är oklart vad detta beror på.

¹ <http://www.hsb.se/stockholm/gustafsgarden>

Kostnadsökningen för fjärrvärme under 2012 blev stor i samband med att Fortum valde att säga upp värmeavtalet med Järla sjö efter 10 år.

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. Enligt planen skulle träkonstruktioner (bl.a. balkonger) målats under 2012. P.g.a. försening med offertförfarande och bristande likviditet beslöt styrelsen att skjuta på denna åtgärd till 2013. Större planerade åtgärder t.o.m. 2017 är invändig målning och fasadunderhåll.

I enlighet med planen görs årligen en omföring mot yttre underhållsfond i resultaträkningen.

Föreningen är ansluten till fjärrvärme. Avtalet med Fortum (f.d. Birka energi) slöts av Järla Sjö ekonomisk förening 2001 och löpte då på 20 år med möjlig uppsägning efter tio år. Fortum sade upp avtalet inför andra halvåret 2011. Detta innebar en markant höjning av fjärrvärme-kostnaderna som fick fullt genomslag 2012. Fjärrvärmekostnader är, näst räntekostnader, föreningens största utgiftspost. Föreningen kommer att vara med i ett pilotprojekt kring energikostnader inom HSB med start under 2013. Eventuellt kan analysen ge underlag för om några besparingsåtgärder kan vidtas.

Föreningen skriver av byggnader med s.k. stigande annuitet vilket innebär en stigande avskrivningstakt. Förändringar i regelverket för avskrivningar från 2014 gör att dessa antagligen behöver ses över, hur dessa påverkar för vår förening är för tidigt att säga.

2012 var sista året med reducerad fastighetsskatt och föreningen betalar från 2013 full fastighetsskatt. Räntebidraget fasades ut 2011.

Inför beslut om avgifter 2013 kunde styrelsen konstatera att det krävdes en större höjning för att undvika ett likviditetsunderskott. Styrelsen beslöt att höja avgifterna med 11 %. I och med det bör även en mindre buffert kunna vara på plats vid årets slut, förutsatt att den verkliga kostnaden för planerat underhåll ligger i paritet med underhållsplanen. Bedömningen inför 2014 är att eventuell höjning av avgifterna inte överstiger allmän prisomräkning.

Budgeten för 2013

För 2013 budgeterades ett resultat på 470 tkr.

Ur verksamhetsplanen för 2013

- Städdagar och kräftfiske kommer planenligt att genomföras.
- Granskning och uppföljning av föreningens avtal och uppdragstagare är kontinuerligt pågående.
- Föreningen kommer att delta i ett pilotprojekt inom HSB avseende översyn av energiförbrukning (värme/el).
- Målning av samtliga utvändiga träkonstruktioner kommer att genomföras.

- Vattenavrinning mot delar av fasaderna behöver åtgärdas. Blir eventuellt en fråga för samfälligheten.

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	- 70 363
Årets resultat	54 848
	- 15 515

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur yttre underhållsfond	-102 624
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	227 000
Balanserat resultat	-139 891
	-15 515

Beslut enligt förslaget ovan medför följande utveckling av fond för yttre underhåll:

Ingående behållning	1 609 089
Överföring till fond för yttre underhåll i enlighet med underhållsplan	227 000
Utgående behållning	1 790 354

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



Org Nr: 769606-4232

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Gustafsgården i Nacka

Org.nr: 769606-4232

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2012-01-01 - 2012-12-31

**HSB Bostadsrättsförening Gustafsgården i Nacka**

Resultaträkning		2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Nettoomsättning	Not 1	6 311 635	6 148 040
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-3 494 462	-3 377 351
Planerat underhåll		-102 624	-50 735
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-75 014	-75 531
Avskrivningar	Not 3	-300 462	-291 711
Summa fastighetskostnader		-3 972 562	-3 795 328
Rörelseresultat		2 339 074	2 352 712
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	1 476	2 700
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-2 285 701	-3 732 399
Summa finansiella poster		-2 284 226	-3 729 698
Resultat efter finansiella poster		54 848	-1 376 987
Inkomstskatt		0	42 937
Årets resultat		54 848	-1 334 050

**HSB Bostadsrättsförening Gustafsgården i Nacka**

Balansräkning		2012-12-31	2011-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	132 909 113	133 209 575
Mark och markanläggningar	Not 7	45 257 500	45 257 500
		<u>178 166 613</u>	<u>178 467 075</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 8	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>178 167 113</u>	<u>178 467 575</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		12 934	11 834
Avräkningskonto HSB Stockholm		818 331	990 553
Övriga fordringar	Not 9	557	555
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	242 455	248 474
		<u>1 074 277</u>	<u>1 251 416</u>
Kassa och bank	Not 11	46 983	7 698
Summa omsättningstillgångar		<u>1 121 260</u>	<u>1 259 114</u>
Summa tillgångar		<u>179 288 373</u>	<u>179 726 689</u>

**HSB Bostadsrättsförening Gustafsgården i Nacka****Balansräkning****2012-12-31****2011-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 12

Bundet eget kapital

Insatser	104 724 000	104 724 000
Upplåtelseavgifter	1 482 000	1 482 000
Underhållsfond	1 790 354	1 609 089
	<u>107 996 354</u>	<u>107 815 089</u>

Fritt eget kapital

Ansamlad förlust	-70 363	1 444 951
Årets resultat	54 848	-1 334 050
	<u>-15 515</u>	<u>110 902</u>

Summa eget kapital

107 980 839 107 925 991**Skulder**

Skulder till kreditinstitut	Not 13	69 506 273	70 032 826
Leverantörsskulder		575 761	361 973
Skatteskulder		6 585	5 979
Övriga skulder	Not 14	59 328	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 159 587	1 399 921
Summa skulder		<u>71 307 534</u>	<u>71 800 699</u>

Summa eget kapital och skulder**179 288 373 179 726 689****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

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

Ansvarsförbindelser*Inga**Inga*

**HSB Bostadsrättsförening Gustafsgården i Nacka**

	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	54 848	-1 376 987
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	300 462	291 711
Inkomstskatt	0	42 937
Kassaflöde från löpande verksamhet	355 310	-1 042 339
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	4 917	-72 781
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	33 388	270 952
Kassaflöde från löpande verksamhet	393 615	-844 167
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-526 553	581 316
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-526 553	581 316
Årets kassaflöde	-132 938	-262 851
Likvida medel vid årets början	998 251	1 261 103
Likvida medel vid årets slut	865 314	998 251

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto samt placeringskonto hos HSB Stockholm

**HSB Bostadsrättsförening Gustafsgården i Nacka****Redovisningsprinciper m.m.**

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på byggnader

Avskrivning sker enligt en 100-årig annuitetsplan och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan.

Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter 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 % från den 1 januari 2013.

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

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden styrelse	92 228	89 651
Sociala kostnader	30 448	27 157
Utbildning	4 000	6 750
	<u>126 676</u>	<u>123 558</u>
Revisorer		
Föreningsvald	3 000	3 000
Totalt	<u>129 676</u>	<u>126 558</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

**HSB Bostadsrättsförening Gustafsgården i Nacka**

Noter		2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	6 002 496	5 827 716
	Hyrer	269 956	253 715
	Övriga intäkter	39 183	66 609
	Bruttoomsättning	<u>6 311 635</u>	<u>6 148 040</u>
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	129 676	126 558
	Fastighetsskötsel och lokalvård	929 631	996 841
	Reparationer	159 636	311 160
	El	431 387	350 914
	Uppvärmning	892 728	662 257
	Vatten	299 500	245 623
	Sophämtning	70 952	69 739
	Fastighetsförsäkring	80 030	74 234
	Kabel-TV	86 452	84 861
	Övriga avgifter	132 375	132 000
	Förvaltningsarvoden	219 964	241 668
	Övriga driftkostnader	<u>62 131</u>	<u>81 497</u>
		3 494 462	3 377 351
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader	<u>300 462</u>	<u>291 711</u>
		300 462	291 711
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	954	1 640
	Ränteintäkter skattekonto	0	555
	Övriga ränteintäkter	<u>522</u>	<u>505</u>
		1 476	2 700
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	2 288 779	2 468 723
	Erhållna räntebidrag	-3 523	-136 708
	Ränteswap kostnader	0	1 400 384
	Övriga räntekostnader	<u>445</u>	<u>0</u>
		2 285 701	3 732 399

**HSB Bostadsrättsförening Gustafsgården i Nacka**

Noter	2012-12-31	2011-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	135 772 500	135 772 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	135 772 500	135 772 500
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 562 925	-2 271 214
Årets avskrivningar	-300 462	-291 711
Utgående avskrivningar	-2 863 387	-2 562 925
Bokfört värde	132 909 113	133 209 575
Taxeringsvärde		
Byggnader	81 214 000	81 214 000
Mark	27 277 000	27 277 000
	108 491 000	108 491 000
Not 7 Mark och markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde mark	45 257 500	45 257 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 257 500	45 257 500
Bokfört värde	45 257 500	45 257 500
Not 8 Aktier, andelar och värdepapper		
Andel i HSB	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	557	555
	557	555
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Bredband	33 000	33 000
Fastighetsförsäkring	83 006	80 030
Fastighetsskötsel	49 899	28 578
Förvaltning	54 299	52 332
Kabel TV	22 251	21 613
Serviceavtal övrigt	0	30 839
Upplupna intäkter	0	2 082
	242 455	248 474

**HSB Bostadsrättsförening Gustafsgården i Nacka**

Noter		2012-12-31	2011-12-31		
Not 11 Kassa och bank					
Kassa		4 950	4 951		
Nordea konto		214	210		
SHB konto		41 819	2 537		
		46 983	7 698		
Not 12 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	104 724 000	1 482 000	1 609 089	1 444 951	-1 334 050
Vinstdisp enl. stämmobeslut			181 265	-1 515 315	1 334 050
Årets resultat					54 848
Belopp vid årets slut	104 724 000	1 482 000	1 790 354	-70 363	54 848
Not 13 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr. dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	755830	3,96%	2015-12-01	18 000 000	200 000
Stadshypotek	818624	3,00%	2013-10-30	17 899 920	100 080
Stadshypotek	892664	2,87%	2016-10-30	17 750 040	44 375
Stadshypotek	896439	2,49%	2014-10-30	15 856 313	0
				69 506 273	344 455
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					69 161 818
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					67 783 998
Not 14 Övriga skulder					
Deposition lokal nr 89				59 328	0
				59 328	0

**HSB Bostadsrättsförening Gustafsgården i Nacka**

Noter	2012-12-31	2011-12-31
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	
Upplupna räntekostnader	284 467	382 737
Förutbetalda hyror och avgifter	503 785	475 823
Arvode förtroendevalda	56 610	53 610
Elavgifter fastighet	38 111	22 771
Fjärrvärme	143 480	121 316
Reparationer	6 296	33 143
Samfällighetsavgift	0	228 775
Sociala avgifter	17 787	15 500
Vatten	95 220	50 840
Övriga upplupna kostnader	13 831	15 406
	1 159 587	1 399 921

Stockholm, den

Henrik Haarby
Henrik Fahlquist
Per Rutberg.....
Katarina Sjögren
Mikael Aasa

Vår revisionsberättelse har

lämnats beträffande denna årsredovisning

Petra Hagström

Av föreningen vald revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

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 2012-01-01 - 2012-12-31.

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. För revisorn 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. Revisorn 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 2012-12-31 och av dess finansiella resultat 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 2012-01-01 - 2012-12-31.

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 ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 /



Av föreningen vald
revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor



Till BoRevision i Sverige AB

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Gustafsgården i Nacka för räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31. Styrelsen är medveten om att ert uppdrag är att utföra granskning enligt god revisionssed i Sverige vilket innebär att granskningens omfattning anpassats till ändamålet att uttala er om föreningens årsredovisning i stort

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning. Därmed ger den en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning per bokslutsdagen samt resultatet av verksamheten för räkenskapsåret och är upprättad i enlighet med god redovisningssed. Samtidigt bekräftar vi att det är styrelsen som har det yttersta ansvaret för att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.

Styrelsen bekräftar dessutom, utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, följande:

- Det har enligt vår kännedom inte förekommit några oegentligheter där styrelsen eller ev. anställda är inblandade och som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt.
- Styrelsen har gett er tillgång till allt räkenskapsmaterial inklusive underliggande dokumentation, alla protokoll från räkenskapsårets stämmor och styrelsemöten samt alla väsentliga avtal och överenskommelser.
- Samtliga affärshändelser har registrerats i bokföringen som ligger till grund för årsredovisningen. Årsredovisningen innehåller inga väsentliga felaktigheter, inga väsentliga uppgifter har utelämnats och inget byte av redovisningsprinciper har skett under räkenskapsåret utöver vad som angivits i årsredovisningen.
- Föreningen har uppfyllt alla sådana avtalsvillkor som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt om de inte hade uppfyllts. Det har inte förekommit några överträdelser av sådana föreskrifter från tillsynsmyndigheter som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt om de hade överträtts.
- Styrelsen intygar att vi i förvaltningsberättelsen har redogjort för alla kända omständigheter som är nödvändiga när det gäller att bedöma föreningens förmåga till fortsatt verksamhet.
- Föreningen kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredställande sätt och det finns inga panträtter eller andra inteckningar i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av lämnade uppgifter i årsredovisningen.
- Föreningen har på ett lämpligt sätt bokfört eller i årsredovisningen lämnat upplysningar om samtliga skulder och ansvarsförbindelser.
- Styrelsen har informerat revisorerna om eventuella transaktioner med och/eller saldon mot närstående parter. Dessa har bokförts på ett korrekt sätt, tillräcklig information har lämnats i årsredovisningen och eventuell jävsproblematik har beaktats vid beredning och beslut avseende dessa transaktioner.
- Bortsett från vad som beskrivits i förvaltningsberättelsen har det inte förekommit några händelser efter räkenskapsårets slut som kräver ändring eller upplysning i årsredovisningen.
- Inga skadeståndskrav eller andra rättsliga krav har tagits emot eller förväntas avseende händelser före årsredovisningen avgivande utöver vad som framgår av årsredovisningen

Stockholm den

25 feb 2013.


Styrelsens ordförande