



Org Nr: 769606-4232

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Gustafsgården i Nacka

Org.nr: 769606-4232

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2011-01-01 - 2011-12-31 *ds.*

HSB Brf Gustafsgården
Org nr 769606-4232

Årsredovisning

Styrelsen för HSB:s bostadsrättsförening Gustafsgården i Nacka (Org nr 769606-4232)
får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1/1 – 31/12 2011

Förvaltningsberättelse 2011

Föreningens verksamhet

Fastigheter

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

Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade i HSB försäkring. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar, bostadsrättstilläg för samtliga medlemslägenheter samt försäkring mot ohyra.

Lägenhet och lokaler

Av föreningens 88 medlemslägenheter har 10 stycken överlåtits under året. Föreningen upplåter två kommersiella lokaler med hyresrätt. Föreningen är uppdelad i fem huskroppar.

Specifikation innehav

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Netto lägenhetsyta (kvm)</u>
88	lägenheter (bostadsrätt)	7935 därav 1 rok – 4 stk, 2 rok – 23 stk, 3 rok – 31 stk, 4 rok – 23 stk, 5 rok – 5 stk 6 rok – 2 stk
2	lokaler (hyresrätt)	165

Enligt taxeringsvärdet är totalytan 8100 kvm, varav 7935 kvm utgör lägenhetsarea (inklusive allmänna utrymmen) och 165 kvm utgör lokalarea.

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

Föreningsfrågor

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 mars 2011 i matsalen på Järla skola. Vid stämman deltog 19 medlemmar med 17 rösträtter, varav 1 med fullmakt.

Föreningen hade vid årets slut 134 medlemmar. JS .

HSB Brf Gustafsgården
Org nr 769606-4232

Styrelse vald vid ordinarie föreningsstämma den 28 mars 2011

Ordinarie

Mats Conradsson	Ordförande	(avflyttad sep 2011)
Hanna Edberg	Sekreterare	
Henrik Haarby	Hus & Mark	(tillf. Ordförande från nov 2011)
Magnus Molin	Ekonomiansvarig	
Ida Johansson	Informationsansvarig	(vice ordförande från nov 2011)
Maria Nester	Informationsansvarig	

Suppleant

Jie Cao
Per Rutberg
Staffan Ekebrand

Ledamot utsedd av HSB Stockholm

Katarina Sjögren Ledamot

I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är Magnus Molin, Maria Nester, Hanna Edberg och Ida Johansson.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden.

Valberedning vald vid ordinarie föreningsstämma den 28 mars 2011

Till valberedning valdes Amela Selmanovic Eriksson och Johanna Ardbo.

Revisorer

Revisor har varit Petra Hagström, vald av föreningsstämman, samt en revisor hos BoRevision AB utsedd av HSN Riksförbund.

Trädgårdsgruppen

Trädgårdsgruppen väcktes till liv under året.

Förvaltning

- Den ekonomiska (administration och ekonomi) och tekniska (mark-, snö- och fastighetsskötsel) förvaltning har under året utförts av HSB Stockholm
- Trappstädning har utförts av JBEX städ
- Sophämtning sköts av ReboNorden
- Elleverantör har under året varit E.ON *JS*.

HSB Brf Gustafsgården
Org nr 769606-4232

- ComHem är leverantör av kabel-TV till föreningen. I avtalet ingår ett serviceavtal som ger medlemmarna snabbare service vid fel i kabel-TV-systemet.
- Föreningens leverantör av bredband är Bredbandsbolaget AB.

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.

Ekonomi

Resultat och ställning

	2011	2010	2009	2008	2007	2006
Nettoomsättning, tkr	6148	5858	5822	6219	4871	5443
Rörelsesresultat, tkr	2353	2159	2560	3205	2142	2481
Resultat efter finansiella poster	-1377	-562	-49	221	-483	537
Balansomslutning, tkr	179727	180208	181223	182294	181969	182834
Avgiftsbortfall	0	0	0	0	0	0
Årsavgiftsnivå (bostad/kvm)	734	699	699	671	565	641
Fond för yttre underhåll, tkr	1609	1492	1343	1110	954	798

Likvida medel inklusive kortfristiga placeringar uppgick per 31 december 2011 till 998 tkr (1261)

Föreningens långfristiga fastighetslån uppgick per 31 december 2011 till 70 023 tkr (69452)

Styrelsen har valt att lösa föreningens SWAP-lån. De befintliga lånen utökades för att täcka kostnader för detta. Två av lånen flyttades från Nordea till Handelsbanken (det ena 1 års ränta på 2,91% och ett med 2 års ränta på 3%). För samtliga lån, se sammanställning i not 13 "Långfristiga skulder till kreditinstitut". JS.

HSB Brf Gustafsgården
Org nr 769606-4232

Väsentliga händelser under året

Ombyggnad och underhåll

Samtliga pergola övergick, efter beslut på förra årsstämman, till respektive bostadsrättsägare efter att föreningen hade renoverat/målat om dessa. Kostnaden för detta blev 56 tkr.

Avtal

Värmeavtalet blev uppsagt av Fortum i förtid och värmepumpar samt undercentraler återgick till bostadsrättsföreningen att betala och underhålla. Pris för att köpa loss pumpar och undercentral uppgick till 900 966 kr, samt löpande underhållskostnader. Vi räknar dessutom med ökande energipriser.

Aktiviteter

Obligatorisk besiktning av lekplatser genomförd.

Fastighetsbesiktning utförd.

Nätverket

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

Medlemsinformation

Styrelsen har aktivt jobbat med information till medlemmarna. Föreningens informationsblad "Gustafsbladet" har utkommit med fem nummer under 2011. Redaktör var Ida Johansson. Ett stort antal timmar har dessutom gått till att bygga upp vår hemsida på ett bättre sätt för att göra informationen mer lättillgänglig.

Medlemsaktiviteter

- Föreningens medlemmar har deltagit i det årliga kräftfisket i Järlasjön
- En höst- och en vårstädning har genomförts i styrelsens regi.

Avgifter och hyror

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

De kommersiella lokalerna hyrs ut med 3-års kontrakt där hyran är indexreglerad.

Energiförbrukning

Föreningens förbrukning av värme, vatten och fastighetsel är normal för våra typer av hus (hustyp 50, fastigheter med energiförsörjning genom fjärrvärme ventilerad med mekanisk frånluft, byggda efter 1966)

JS.

HSB Brf Gustafsgården
Org nr 769606-4232

Förväntad framtida utveckling

Byggnaderna kräver ännu inget planerat underhåll. För det långsiktiga underhållet finns en underhållsplan upprättad år 2003, reviderad 2008, som sträcker sig 20 år fram i tiden. I enlighet med planen avsätts varje år ett belopp för detta underhåll.

Budgeten för 2012

För 2012 budgeterades ett underskott på 78tkr före underhållsavsättning.

Ur verksamhetsplanen för 2012

- Städdagar och kräftfiske är planerade att genomföras.
- Granskning och uppföljning av föreningens avtal och uppdragstagare kommer att fortsätta.

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 444 951
Årets resultat	- 1 334 050
	110 901

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur yttre underhållsfond	- 50 735
Överföring till fond för yttre underhåll enl. underhållsplan	232 000
Balanserat resultat	- 70 364
	110 901

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	181 265
	1 790 354

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

JS.

**HSB Bostadsrättsförening Gustafsgården i Nacka**

Resultaträkning		2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Nettoomsättning	Not 1	6 148 040	5 857 564
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-3 377 351	-3 201 373
Planerat underhåll		-50 735	-142 683
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-75 531	-71 169
Avskrivningar	Not 3	-291 711	-283 214
Summa fastighetskostnader		-3 795 328	-3 698 439
Rörelseresultat		2 352 712	2 159 126
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	2 700	3 968
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-3 732 399	-2 725 082
Summa finansiella poster		-3 729 698	-2 721 114
Resultat efter finansiella kostnader		-1 376 987	-561 988
Inkomstskatt		42 937	0
Årets resultat		-1 334 050	-561 988

JS.

**HSB Bostadsrättsförening Gustafsgården i Nacka****Balansräkning****2011-12-31****2010-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 6 133 209 575 133 501 286

Mark och markanläggningar

Not 7 45 257 500 45 257 500

178 467 075 178 758 786*Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 8 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

178 467 575 178 759 286**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

11 834 550

Avräkningskonto HSB Stockholm

990 553 1 255 086

Övriga fordringar

Not 9 555 0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 248 474 187 532

1 251 416 1 443 168

Kassa och bank

Not 11 7 698 6 017

Summa omsättningstillgångar

1 259 114 1 449 185**Summa tillgångar**

179 726 689 180 208 471

ds.

**HSB Bostadsrättsförening Gustafsgården i Nacka****Balansräkning** **2011-12-31** **2010-12-31****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	1 609 089	1 491 772
	<u>107 815 089</u>	<u>107 697 772</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 444 951	2 124 257
Årets resultat	-1 334 050	-561 988
	<u>110 902</u>	<u>1 562 268</u>

Summa eget kapital	<u>107 925 991</u>	<u>109 260 040</u>
--------------------	--------------------	--------------------

Skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	70 032 826	69 451 510
Leverantörsskulder		361 973	115 052
Skatteskulder		5 979	1 374
Övriga skulder	Not 14	0	25 666
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	<u>1 399 921</u>	<u>1 354 828</u>
Summa skulder		<u>71 800 699</u>	<u>70 948 430</u>

Summa eget kapital och skulder	<u>179 726 689</u>	<u>180 208 471</u>
--------------------------------	--------------------	--------------------

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

JS.

**HSB Bostadsrättsförening Gustafsgården i Nacka**

Kassaflödesanalys	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 376 987	-561 988
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	291 711	283 214
Inkomstskatt	42 937	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-1 042 339	-278 774
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-72 781	-60 187
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	270 952	116 114
Kassaflöde från löpande verksamhet	-844 167	-222 847
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	581 316	-568 684
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	581 316	-568 684
Årets kassaflöde	-262 851	-791 531
Likvida medel vid årets början	1 261 103	2 052 633
Likvida medel vid årets slut	998 251	1 261 103

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos HSB Stockholm i de likvida medlen

ds.

**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 26,3 %.

Föreningens skattemässiga underskott uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 620 053 enligt beslut.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden förtroendevalda	89 651	89 003
Sociala kostnader	27 157	27 582
Utbildning	6 750	2 450
	<u>123 558</u>	<u>119 035</u>
Revisorer		
Föreningsvald	3 000	6 780
Totalt	<u>126 558</u>	<u>125 815</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

**HSB Bostadsrättsförening Gustafsgården i Nacka**

Noter	2011-01-01	2010-01-01
	2011-12-31	2010-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	5 827 716	5 550 204
Hyrer	253 715	248 022
Övriga intäkter	66 609	59 338
Bruttoomsättning	<u>6 148 040</u>	<u>5 857 564</u>
Not 2 Drift		
Personalkostnader	126 558	125 815
Fastighetsskötsel och lokalförbruk	996 841	984 607
Reparationer	311 160	177 852
El	350 914	399 431
Uppvärmning	662 257	537 316
Vatten	245 623	253 696
Sophämtning	69 739	70 425
Fastighetsförsäkring	74 234	73 528
Kabel-TV	84 861	82 229
Övriga avgifter	132 000	148 962
Förvaltningsarvoden	241 668	227 631
Övriga driftkostnader	81 497	119 880
	<u>3 377 351</u>	<u>3 201 373</u>
Not 3 Avskrivningar		
Byggnader	<u>291 711</u>	<u>283 214</u>
	291 711	283 214
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 640	3 632
Ränteintäkter skattekonto	555	0
Övriga ränteintäkter	505	337
	<u>2 700</u>	<u>3 968</u>
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	2 468 723	2 261 829
Erhållna räntebidrag	-136 708	-256 096
Ränteswap kostnader	1 400 384	719 347
Övriga räntekostnader	0	2
	<u>3 732 399</u>	<u>2 725 082</u>

dS.

**HSB Bostadsrättsförening Gustafsgården i Nacka**

Noter	2011-12-31	2010-12-31
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	-2 271 214	-1 988 000
Årets avskrivningar	-291 711	-283 214
Utgående avskrivningar	-2 562 925	-2 271 214
Bokfört värde	133 209 575	133 501 286
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		
Andelar i HSB	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	555	0
	555	0

J.S.

**HSB Bostadsrättsförening Gustafsgården i Nacka****Noter** **2011-12-31** **2010-12-31****Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Administrativ förvaltning	27 710	26 791
Bredband	33 000	33 000
Ekonomisk förvaltning	24 622	23 805
Fastighetsförsäkring	80 030	24 578
Fastighetsskötsel avtal	28 578	28 578
Kabel TV	21 613	20 912
Serviceavtal övrigt	30 839	19 975
Övriga förutbetalda kostnader	2 082	3 043
Upplupna räntebidrag	0	6 850
	248 474	187 532

Not 11 Kassa och bank

Kassa	4 951	5 811
Nordea konto	210	207
SHB konto	2 537	0
	7 698	6 017

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	1 491 772	2 124 257	-561 988
Vinstdisp enl. stämmobeslut			117 317	-679 305	561 988
Årets resultat					-1 334 050
Belopp vid årets slut	104 724 000	1 482 000	1 609 089	1 444 951	-1 334 050

Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788457584	3,51%	2012-01-24	15 982 826	168 684
Stadshypotek	755830	3,96%	2015-12-01	18 200 000	200 000
Stadshypotek	818623	2,91%	2012-10-30	17 850 000	99 960
Stadshypotek	818624	3,00%	2013-10-30	18 000 000	100 080
				70 032 826	568 724

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 69 464 102

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 67 189 206

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

Skattekonto	0	25 666
	0	25 666

JS.



Org Nr: 769606-4232

HSB Bostadsrättsförening Gustafsgården i Nacka

Noter

2011-12-31

2010-12-31

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	382 737	305 824
Upplupna räntekostnader swap	0	92 000
Förutbetalda hyror och avgifter	475 823	481 192
Arvode förtroendevalda	53 610	0
Elavgifter fastighet	22 771	9 840
Fjärrvärme	121 316	85 030
Reparationer	33 143	0
Samfällighetsavgift	228 775	205 073
Sociala avgifter	15 500	0
Snörenhållning	0	33 188
Städ avtalsbundet	0	9 650
Vatten	50 840	63 236
Vattenskador	0	19 928
Övriga upplupna kostnader	15 406	49 867
	1 399 921	1 354 828

Stockholm, den 2012-04-05

Hanna Edberg

Henrik Haarby

Ida Johansson

Magnus Jaewoo Molin

Maria Nester

Mats Conradsson

Vår revisionsberättelse har 2012-04-27 lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

Lena Strömbäck
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor