



HSB BRF GUSTAFSGÅRDEN ÅRSREDOVISNING 2013



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en Bostadsrättsförening - vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (= månadsavgiften, ”hyran” gånger 12) täcker föreningens lån, driftskostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt ”äger” du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en ”i tiden obegränsad nyttjanderätt” till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen – genom HSB-ledamoten – har hela HSB Stockholms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Gustafsgården i Nacka (org.nr: 769606-4232) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1/1-31/12 2013.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2013

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 hos Folksam (överförd från HSB Försäkring 1 april 2013¹). I försäkringen ingår bl.a. momenten styrelseansvar, bostadsrättstillägg för samtliga medlemslägenheter och försäkring mot ohyra.

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 88 medlemslägenheter har 15 överlåtits under året. Föreningen upplåter två kommersiella lokaler med hyresrätt. 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 2013, fastställdes taxeringsvärdet till 142 712 tkr, varav 98 376 tkr avser byggnader och 44 336 tkr avser mark.

Föreningsfrågor

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 23 april 2013 i Sjökrogen. Vid stämman deltog 27 medlemmar med 23 rösträtter.

Föreningen hade vid årets slut 137 medlemmar.

¹ HSB Försäkring slutade teckna fastighetsförsäkring i egna bolaget 1 april 2013 och Folksam tog över ansvaret för löpande försäkringar. Föreningen är försäkrad hos Folksam även 2014.

Styrelse vald vid ordinarie föreningsstämma 23 april 2013

Ledamot

Henrik Fahlquist
Viktor Bukowski
Mikael Aasa
Carina Agdelius
Yvonne Berggren

Konstituering

Ordförande
Vice ordförande/hus och mark
Ekonomiansvarig

Sekreterare/informationsansvarig

Suppleant

Lars Folkebrandt
Karin Willebrand
Staffan Ekebrand
Elisabeth Leander Carlsson

Ledamot utsedd av HSB Stockholm

Katarina Sjögren

I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är Henrik Fahlquist, Mikael Aasa, Staffan Ekebrand, Karin Willebrand och Elisabeth Leander Carlsson. Carina Agdelius och Yvonne Berggren har under året avgått från styrelsen och har inte ersatts av suppleant.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 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 och andra möten.

Valberedning vald vid ordinarie föreningsstämma 23 april 2013

Till valberedning valdes Ida Johansson (sammankallande), Henrik Haarby och Thomas Skagerberg. Ida Johansson avflyttade från föreningen under året.

Revisorer

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

Representanter vid HSB:s distriktsstämma

Föreningen hade ingen representant vid distriktsstämman (genomfördes i Kista i samband med HSB 90-årsjubileum).

Trädgårdsgruppen

Trädgårdsgruppen har varit aktiv under ledning av Ann-Sofie Wennbrink. Trädgårdsgruppen har utfört del av det arbete som tidigare HSB Mark² utförde och arrangerat våra städdagar.

² Avtalet gick ut 31 mars 2013.

Förvaltning

- 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.
- Vattenleverans sker via Järla samfällighet.
- 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.
- Snöskottning mark har skötts av HSB Mark och tak av Södertörns Plåt 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. samt uthyrning av Järla Sjörog. Föreningen betalar för detta i förhållande till sitt andelstal. Andelstalet beräknas på bostads- och lokalarean i föreningen. Under 2013 uppgick kostnaderna till 551 tkr³ (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

³ Inkl. ränta och amortering av föreningens DUC på 10 år, motsv. ca 35 tkr/år (driftundercentral för fjärrvärme).

				2013
Nettoomsättning, tkr				6 993
Rörelseresultat, tkr				3 100
Resultat efter finansiella poster, tkr				951
Balansomslutning, tkr				179 524
Avgiftsbortfall, %				0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm				840
Fond för yttre underhåll, tkr				1 915

Likvida medel inklusive kortfristiga placeringar uppgick per 31 december 2013 till 1 432 tkr (865 tkr).

Föreningens långfristiga fastighetslån uppgick per 31 december 2013 till 69 206 tkr (69 506 tkr).⁴

Ett av föreningens lån lades om under året. Anbud från låneinstitut togs in via offertförfarande. För samtliga lån, se sammanställning i not 13, Skulder till kreditinstitut. Räntekostnaden för 2013 var ca 150 tkr lägre än för 2012 men i paritet med budget.

Resultatet överstiger det budgeterade med 480 tkr. Den positiva differensen beror i huvudsak på nedanstående avvikelser:

Kostnaden för fastighetsel har sjunkit med 40 tkr jmf med budget och 60 tkr jmf med föregående års utfall efter justering av värmeslingor i tak och stuprör samt lägre elpris. Eventuellt kan byte av enheter i reglerutrustningen för dessa ge ytterligare reducerad elförbrukning.

Kostnaden för snörenhållning och värme utföll 80 tkr under budget vilket beror på väderfaktorer.

Föreningen fick en oväntad återbäring på 150 tkr från samfälligheten för tidigare års överfakturerings avseende vattenförbrukning.

Det planerade underhållet utföll 150 tkr under budget⁵. Ommålning av balkonger m.m. kommer att ske under 2014.

Fastighetsskatten sänktes något under året vilket gav ett utfall på 20 tkr under budget.

De poster som avviker något negativt jmf med såväl budget (30 tkr) som föregående års utfall (50 tkr) är löpande underhåll (felavhjälpning). Denna varierar mellan åren, men kan antas trenda uppåt något i takt med att fastigheterna åldras. Brukar röra sig om ca 200 tkr/år. Utfall för övrig drift⁶ är också något högre jmf budget och föregående år.

⁴ Reducerad amortering under 2013 i syfte att bygga likviditet (kassa).

⁵ Budget 2013 efter underhållsplan var i realiteten för låg om balkonger m.m. skulle målats om under året.

⁶ Framförallt beroende på fler överlåtelse- och pantavgifter.

Väsentliga händelser under året

- Energigenomgång av fastigheterna – pilotprojekt via HSB
- Omprogrammering av hissdörrar (förlängd öppettid)
- Verksamhetsanpassning av ventilation i hyreslokal
- Genomgång av värmekablar (tak/stuprör)
- Slipning och målning av porthandtag
- Reparation av sprickor i fasad och grundsten
- Visst plåtarbete tak/installation av snörasskydd
- Visst dräneringsarbete
- Serviceavtal tak tecknat med Södertörns Plåt AB
- 3-årigt elavtal tecknat med E.ON.
- Offertarbete inför ommålning m.m. via HSB (pågående)
- Juridisk tvist med avflyttad medlem (pågående)

Nätverket

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

Medlemsinformation

Information till medlemmarna sker via vår hemsida⁷, genom Gustafsbladet som anslås i gemensamma utrymmen och genom särskilda utskick via brevlådorna.

Medlemsaktiviteter

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

Avgifter och hyror

För att möta generella kostnadsökningar höjdes månadsavgifterna med 11 % fr.o.m. 1 januari 2013. Avgifterna hade i stort legat stilla sedan 2002 vilket föranledde behov av en större höjning.

Hyran för de kommersiella lokalerna är indexreglerad i kontrakt.

Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgick 2013 till 840 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). Den höga elförbrukningen 2011 och 2012 har nu återgått till en mer normal nivå efter felavhjälpande åtgärder, men kan möjligen reduceras ytterligare.

⁷ <http://www.hsb.se/stockholm/gustafsgarden>

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.

Under 2014 kommer ett större underhållsarbete att genomföras, framförallt är det träkonstruktioner som ska målas om. För detta har 1 500 tkr avsatts i budgeten för 2014. HSB Konsult kommer att anlitas för upphandlingen. Finansiering bedöms kunna ske dels via kassa och dels via någon form av byggkredit.

Den energigenomgång som genomfördes under 2013, som ett pilotprojekt i HSB regi, visade på normal energiförbrukning vad avser värme men hög elförbrukning. De åtgärder som vidtagits för att komma tillrätta med elförbrukningen har gett resultat. Eventuellt kan byte av styrkomponenter för värmekablarna sänka förbrukningen ytterligare om styrelsen bedömer det lönsamt.

En senare energigenomgång genom Nacka kommun har i stort bekräftat detta resultat.

Föreningen har fått en offert från HSB för nedsäkring av våra fyra elcentraler från 100A till 63A. Offertsumman är på ca 70 tkr. Det är mycket positivt att det är möjligt att nedsäkra och därmed påverka en fast kostnad. Styrelsen har accepterat offerten då det med nuvarande nätpriser ger en årlig återkommande kostnadsreducering om ca 60 tkr.

Täby brandskyddsteknik har i början av 2014 genomfört en brandskyddsgenomgång. Protokoll på en del förbättringsåtgärder är överlämnat till styrelsen. Utöver en del fysiska åtgärder behöver styrelsen bedriva ett systematiskt brandskyddsarbete.

Vad gäller räntan på våra lån har föreningen kunnat dra fördel av sjunkande räntor och genomsnittsräntan för de fyra lånen är kring 3 %. Under 2014 återtas tidigare amorteringstakt då reduktionen under 2013 syftade till att öka kassan.

Eventuellt ändrade avskrivningsregler för bostadsrättsföreningar är en osäkerhetsfaktor. Bokföringsnämnden har fått i uppgift att ta fram en långsiktig lösning. Den av FAR⁸ föreslagna modellen som det skrivits om i dagspressen kommer inte att tillämpas då den skulle ha fått orimliga bokföringsmässiga konsekvenser för många bostadsrättsföreningar.

Styrelsen bedömer att nuvarande avgiftsnivåer är i balans och att eventuella förändringar de närmaste åren i stort bör kunna följa allmän prisomräkning, allt annat lika. Fastigheternas skick bedöms gott vilket kan medge att planerat underhåll enligt underhållsplan kan skjutas framåt i tid. Viktigt att löpande underhåll fortsatt görs kontinuerligt vid behov.

Budgeten för 2014

För 2014 budgeterades ett resultat på -373 tkr.

⁸ Föreningen Auktoriserade Revisorer.

Ur verksamhetsplanen för 2014

- Städ dagar och kräftfiske.
- Granskning och uppföljning av föreningens avtal och uppdragstagare är kontinuerligt pågående.
- Nedsäkring av fastigheterna och eventuellt byte av komponenter för värmekablar.
- Målning av samtliga utvändiga träkonstruktioner m.m.

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Ansamlad förlust	- 139 891
Årets resultat	951 388
	811 497

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur yttre underhållsfond (faktisk kostnad för årets planerade underhåll)	-145 430
Överföring till yttre underhållsfond enligt underhållsplan	437 000
Balanserat vinst	519 927
	811 497

Beslut enligt förslaget medför följande utveckling för yttre underhållsfond:

Ingående behållning	1 914 730
Uttag ur yttre underhållsfond	-145 430
Överföring till yttre underhållsfond enligt underhållsplan	437 000
Utgående behållning	2 206 300

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

2013-01-01 - 2013-12-31

**HSB Bostadsrättsförening Gustafsgården i Nacka**

		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	6 992 971	6 311 635
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-3 314 091	-3 494 462
Planerat underhåll		-145 430	-102 624
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-123 512	-75 014
Avskrivningar	Not 3	-309 476	-300 462
Summa fastighetskostnader		-3 892 509	-3 972 562
Rörelseresultat		3 100 461	2 339 074
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	1 866	1 476
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-2 150 940	-2 285 701
Summa finansiella poster		-2 149 074	-2 284 226
Årets resultat		951 388	54 848

**HSB Bostadsrättsförening Gustafsgården i Nacka**

Balansräkning		2013-12-31	2012-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	132 599 637	132 909 113
Mark och markanläggningar	Not 7	45 257 500	45 257 500
		<u>177 857 137</u>	<u>178 166 613</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 8	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>177 857 637</u>	<u>178 167 113</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		8 525	12 934
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 402 436	818 331
Övriga fordringar	Not 9	533	557
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	225 030	242 455
		<u>1 636 524</u>	<u>1 074 277</u>
Kassa och bank	Not 11	29 536	46 983
Summa omsättningstillgångar		<u>1 666 060</u>	<u>1 121 260</u>
Summa tillgångar		<u>179 523 697</u>	<u>179 288 373</u>

**HSB Bostadsrättsförening Gustafsgården i Nacka**

Balansräkning		2013-12-31	2012-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		104 724 000	104 724 000
Upplåtelseavgifter		1 482 000	1 482 000
Underhållsfond		1 914 730	1 790 354
		<u>108 120 730</u>	<u>107 996 354</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-139 891	-70 363
Årets resultat		951 388	54 848
		<u>811 496</u>	<u>-15 515</u>
Summa eget kapital		<u>108 932 227</u>	<u>107 980 839</u>
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	69 206 193	69 506 273
Leverantörsskulder		312 691	575 761
Skatteskulder		12 947	6 585
Övriga skulder	Not 14	59 328	59 328
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 000 311	1 159 587
Summa skulder		<u>70 591 470</u>	<u>71 307 534</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>179 523 697</u>	<u>179 288 373</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		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

**HSB Bostadsrättsförening Gustafsgården i Nacka**

	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	951 388	54 848
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	309 476	300 462
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 260 864	355 310
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	21 858	4 917
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-415 983	33 388
Kassaflöde från löpande verksamhet	866 738	393 615
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-300 080	-526 553
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-300 080	-526 553
Årets kassaflöde	566 658	-132 938
Likvida medel vid årets början	865 314	998 251
Likvida medel vid årets slut	1 431 972	865 314

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

**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.

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilket innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och planerat underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

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 %.

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.

	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden styrelse	89 000	92 228
Sociala kostnader	27 663	30 448
	<u>116 663</u>	<u>122 676</u>
Revisorer		
Föreningsvald	3 000	3 000
Övriga förtroendevalda/anställda		
Övriga arvoden	5 000	0
Sociala kostnader	1 571	0
Utbildning	1 250	4 000
	<u>7 821</u>	<u>4 000</u>
Totalt	<u>127 484</u>	<u>129 676</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

**HSB Bostadsrättsförening Gustafsgården i Nacka**

Noter	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	6 662 856	6 002 496
Hyrer	270 964	269 956
Övriga intäkter	59 151	39 183
Bruttoomsättning	<u>6 992 971</u>	<u>6 311 635</u>
Not 2 Drift		
Personalkostnader	127 484	129 676
Fastighetsskötsel och lokalvård	947 958	929 631
Reparationer	211 088	159 636
El	281 634	431 387
Uppvärmning	881 284	892 728
Vatten	149 332	299 500
Sophämtning	72 126	70 952
Fastighetsförsäkring	83 006	80 030
Kabel-TV	89 016	86 452
Övriga avgifter	126 500	132 375
Förvaltningsarvoden	244 259	219 964
Övriga driftskostnader	100 405	62 131
	<u>3 314 091</u>	<u>3 494 462</u>
Not 3 Avskrivningar		
Byggnader	<u>309 476</u>	<u>300 462</u>
	309 476	300 462
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 448	954
Ränteintäkter skattekonto	3	0
Övriga ränteintäkter	416	522
	<u>1 866</u>	<u>1 476</u>
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	2 137 746	2 288 779
Erhållna räntebidrag	0	-3 523
Övriga räntekostnader	13 194	445
	<u>2 150 940</u>	<u>2 285 701</u>

**HSB Bostadsrättsförening Gustafsgården i Nacka**

Noter	2013-12-31	2012-12-31			
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	-2 863 387	-2 562 925			
Årets avskrivningar	-309 476	-300 462			
Utgående avskrivningar	-3 172 863	-2 863 387			
Bokfört värde	132 599 637	132 909 113			
Taxeringsvärde					
Byggnader	98 376 000	81 214 000			
Mark	44 336 000	27 277 000			
	142 712 000	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	533	557			
	533	557			
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Bredband	33 000	33 000			
Fastighetsförsäkring	85 496	83 006			
Fastighetsskötsel	28 578	49 899			
Förvaltning	55 217	54 299			
Kabel TV	22 739	22 251			
	225 030	242 455			
Not 11 Kassa och bank					
Kassa	0	4 950			
Nordea konto	217	214			
SHB konto	29 319	41 819			
	29 536	46 983			
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	1 790 354	-70 363	54 848
Resultatdisp enl. stämmobeslut			124 376	-69 528	-54 848
Årets resultat					951 388
Belopp vid årets slut	104 724 000	1 482 000	1 914 730	-139 891	951 388

**HSB Bostadsrättsförening Gustafsgården i Nacka****Noter****2013-12-31****2012-12-31****Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr. dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	755830	3,96%	2015-12-01	17 800 000	200 000
Stadshypotek	892664	2,87%	2016-10-30	17 750 040	0
Stadshypotek	896439	2,49%	2014-10-30	15 856 313	0
Stadshypotek	966737	2,59%	2015-10-30	17 799 840	178 000
				69 206 193	378 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

68 828 193

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

67 316 193

Not 14 Övriga skulder

Deposition lokal nr 89

59 328

59 328

59 328**59 328****Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	253 617	284 467
Förutbetalda hyror och avgifter	524 450	503 785
Fjärrvärme	87 776	143 480
Vatten	0	95 220
El fastighet	18 994	38 111
Arvoden förtroendevalda	54 610	56 610
Övriga upplupna kostnader	60 864	37 914
1 000 311		1 159 587

Stockholm, den 22/2 2014


Henrik Fahlgren
Viktor Bukowski
Mikael Aasa
Katarina Sjögren

Vår revisionsberättelse har 04 - 03 - 2014 lämnats beträffande denna årsredovisning

**Elias Nesru**

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 2013-01-01 - 2013-12-31.

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 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 2013-12-31 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 2013-01-01 - 2013-12-31.

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 årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

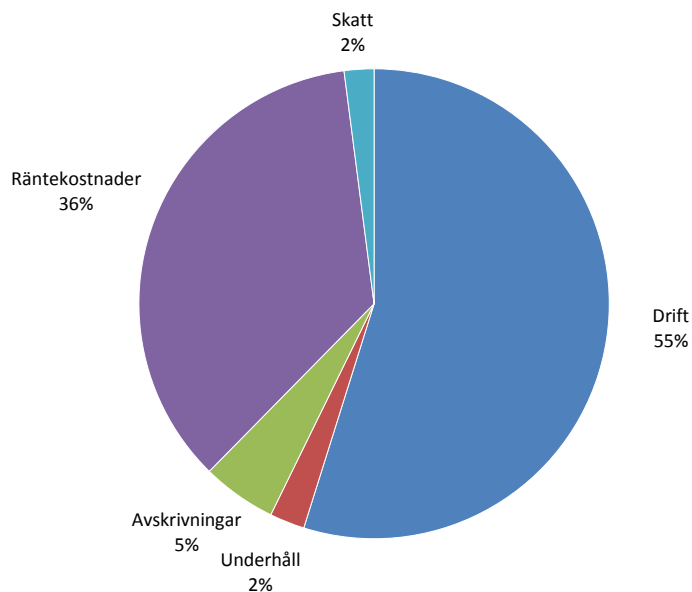
Uttalanden

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

Stockholm den 04 / 03 - 2014

Av föreningen vald
revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

HSB Bostadsrättsförening Gustafsgården i Nacka
Totala kostnader

Fördelning driftkostnader
