

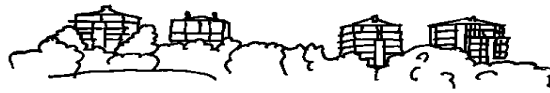


# Årsredovisning

2001-01-01 – 2001-12-31

Brf. Gustafshög 1, Nacka Strand  
Fabrikörvägen 12  
131 52 NACKA STRAND

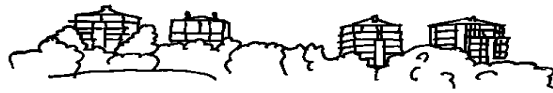
[sekr@gustafshog.org](mailto:sekr@gustafshog.org)



---

## Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse .....	1
Föreningsfrågor .....	3
Förvaltning .....	4
Personal, ekonomi .....	5
Bokslutsdispositioner, förslag till disposition .....	6
Resultaträkning .....	7
Balansräkningar .....	8
Kommentarer till siffermaterialet .....	11
Underskrifter .....	15



---

Styrelsen får härmed avge redovisning för förvaltningen under tiden 2001-01-01 – 2001-12-31.

## **Förvaltningsberättelse**

**Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.**

### **Styrelsen**

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

*Tiden från årets början till den 23 februari 2001*

#### Ledamöter

Leif B Axelsson	ordförande
Leif Lindberg	v. ordförande
Rose-Marie Bjuhr	sekreterare
Peter Liedholm	skattmästare
Carl Molinero	v. skattmästare

#### Suppleanter

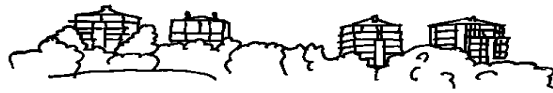
Bo Karlsson	avtalsfrågor
Filippa Kull	besiktningfrågor, lägenheter, ersättningsanspråk
Roland Lahti	miljöfrågor
Ingemar Larsson	besiktningfrågor allmänna utrymmen, teknikfrågor avseende drift

*Tiden från den 23 februari 2001 till årsstämma 8 maj 2001.*

Leif B Axelsson	ordförande
Leif Lindberg	v. ordförande
Rose-Marie Bjuhr	sekreterare
Peter Liedholm	skattmästare

#### Suppleanter

Bo Karlsson	avtalsfrågor
Filippa Kull	besiktningfrågor, lägenheter, ersättningsanspråk
Roland Lahti	miljöfrågor
Ingemar Larsson	besiktningfrågor allmänna utrymmen, teknikfrågor avseende drift



---

*Tiden från den 8 maj 2001 – 6 november 2001.*

Leif B Axelsson	ordförande
Leif Lindberg	v. ordförande
Rose-Marie Bjuhr	sekreterare
Filippa Kull	skattmästare
Peter Liedholm	v. skattmästare

Suppleanter

Bo Karlsson	avtalsfrågor
Hans Westerlund	besiktningsfrågor, lägenheter, ersättningsanspråk
Roland Lahti	miljöfrågor
Ingemar Larsson	besiktningsfrågor allmänna utrymmen, teknikfrågor avseende drift

*Tiden från den 6 november 2001 – årets slut.*

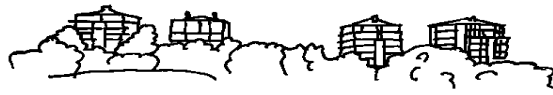
Leif B Axelsson	ordförande
Leif Lindberg	v. ordförande
Rose-Marie Bjuhr	sekreterare
Filippa Kull	skattmästare

Suppleanter

Bo Karlsson	avtalsfrågor
Hans Westerlund	besiktningsfrågor, lägenheter, ersättningsanspråk
Roland Lahti	miljöfrågor
Ingemar Larsson	besiktningsfrågor allmänna utrymmen, teknikfrågor avseende drift

**Revisorer**

Perolof Andersson, Lindebergs Grant Thornton	revisor
Annan ej namngiven revisor vid samma byrå	suppleant



---

## Föreningsfrågor

Vid årsstämma hållen den 8 maj 2001 beslutades, förutom förslag till stadgeändringar, ingenting förutom stadgeenliga beslutpunkter vid årsstämma.

Vid extra föreningsstämma den 29 maj 2001 beslutades om ratificering av stadgeändringar beslutade vid årsstämman.

Noteras att samtliga beslut vid båda stämmorna tagits enhälligt.

Föreningen har 67 lägenheter i fyra flerbostadshus på fastigheten Nacka Sicklaön 369:38, Nacka kommun. Fastigheternas areal är 3.319 kvm och bruksarea (lägenhetsyta) bostäder utgör totalt 6.656 kvm. Utöver detta äger föreningen ett källsorteringshus, KSH.. Föreningen har inga hyresgäster, varken bostäder eller lokaler. Vid årets utgång förekom ingen andrahandsuthyrning.

Fastigheten var fullvärdesförsäkrad i Svenska Brand, Stockholm.

Inflyttning i husen har skett från april 2000 och samtliga borätter är upplåtna och har tagits i bruk. Slutbesiktningen godkändes i september 2000 och åtgärder efter slutbesiktning har i princip avslutats. Garantiperioden sträcker sig till september 2002. Garantibesiktning har bestämts till vecka 38, 2002 (16, 17, 18 och 19 september 2002).

Föreningen har avtalat med konsultföretaget Ebab AB om att bistå föreningen med teknisk expertis avseende totalentreprenadens slutförande. Även Byggfunktion Bengt Axén AB har anlåtats som teknisk konsult i vissa frågor. Vid utgången av förvaltningsperioden återstod fortsatt ett fåtal fel att åtgärda. Föreningen har självständigt genomfört mycket omfattande kontroller avseende, fukt, isolering, ventilation etc. De fel, som påpekats har åtgärdats. Som juridiskt ombud har advokaten Kjell Stenström vid Advokatfirman Glimstedt anlåtats.

Tidigare, av medlemmar under 2000 på föreningen framställda ersättningsanspråk, har under året reglerats. Anspråken var relaterade till den ursprungliga upplåtelsen och efterföljande inflyttning.

Ett avtal har tecknats med totalentreprenören om avräkning gentemot tidigare innehållen del av köpeskillingen. Föreningen har ersatts för sina kostnader i sammanhanget, medel har frigjorts och ett visst garantibelopp för entreprenadens färdigställande kvarstår till garantibesiktning. Som kompensation för besvär under åtgärder av fel har bl.a. en månadsavgift erhållits, vilken tillgodoräknas medlemmarna i januari 2002. Ersättning har även skett för förväntade kostnader, som uppkommer under år 2002.

Ett för medlemmarna intressant resultat av avtalen är att Brf. Gustafshög 1 som härskande fastighet fått utsiktsservitut inskrivna i de två fastigheter, som ligger mellan föreningens fastighet och saltsjön som tjänande fastigheter. Det innebär att ingen byggnation, som stör utsikten kan uppföras och även belysning och ljus är reglerat i servituten.



---

Ett annat resultat är att föreningen erhållit en lokal för föreningsverksamhet samt förrådsutrymmen i Nacka Strand till förmånlig hyra.

En överenskommelse om långsiktig markvård ingår även i avtalet med AP Fastigheter. En gränslös tillsyn och vård mellan vår fastighet och de framföriggande sker genom Idrotts & Trädgårdsanläggningar AB i samarbete mellan markägarna. Under garantitiden svarar AP Fastigheter för samtliga kostnader. Utformningen av vårdprogrammet sker i samarbete med landskapsarkitekten Bengt Isling, som arbetar hos Nyréns Arkitektkontor AB, De har svarat för utformningen av Nacka Strand.

Under förvaltningsperioden har sex borätter överlåtits i sin helhet. Överlåtelsesummorna har kraftigt överstigit upplåtelsekostnaderna.

Till upplåtelseavtal har en formell förrådstilldelning fogats.

Vid besiktning av fastigheterna under året har inget framkommit, som inte annars redovisats inom den löpande förvaltningen.

### **Förvaltning**

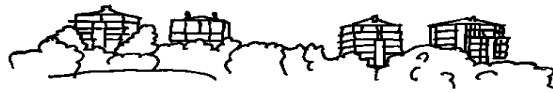
Kameral förvaltning har under verksamhetsåret skötts av FRUBO AB och teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och städning, genom StoFast, Stockholms Fastighetsägareförening AB. Då fortsatt garanti gäller för installationer har Arcona AB som undertotalentreprenör svarat för garantiåtgärderna, vilket medfört blygsam fastighetsskötsel från StoFasts sida. Styrelsen har valt att själva styra vad man beställt av StoFast för att hålla kostnaderna nere. Varje hus har sin egen husvård, som bidrar till kontroll och uppföljning. Kius Miljökompetens svarar för tillsyn av källsortering.

Källsortering har etablerats i dryga 10 fraktioner samt kompostering har påbörjats. Ett entusiastiskt kompostgäng har fått igång kompostering och föreningen kan sägas ligga i förkant vad gäller hantering av avfall. Ca 30 % av medlemmarna komposterar. Dock är det mycket önskvärt med en ökad disciplin hos medlemmarna vad gäller utnyttjandet av källsorteringshuset. Ett stort tack till de, som sköter komposteringen så förtjänstfullt.

Under året har ett antal förbättringar, förenklingar gjorts i olika former, bl.a. i lås och låssystem, el & belysning.

Föreningen har format en egen extern hemsida, som samlar den publika informationen under adress [www.gustafshog.org](http://www.gustafshog.org).

Föreningen har en databas med föreningsinformation. Ett utdrag ur denna databas, i form av en medlemsförteckning, finns tillgänglig på vår hemsida. Under året har ingen information i övrigt utlämnats från databasen förutom lagenliga utdrag ur lägenhetsföreteckning vid pantsättning och överlåtelse.



---

Föreningen har även en intern hemsida, exklusivt tillgänglig för medlemmarna och där ca 80% av medlemmarna, som har internettillgång, löpande erhåller information. Samma information anslås i utskriven form.

Styrelsen har, under förvaltningsåret, haft 19 protokollförda sammanträden varvid 118 protokollförda beslut fattats.

Antalet medlemmar vid utgången av året var 102 stycken, fördelade på 67 lägenheter. Externa hyresobjekt saknas.

Styrelsen har på, de deltagandes egen bekostnad, inbjudit till informella sammankomster, sista söndagen i ojämn månad, under året.

### **Personal**

Föreningen har under förvaltningsperioden inte haft några anställda.

I arvode till styrelsen har kr 85 000 utbetalts.

### **Ekonomi**

Årsavgifterna har uppgått till 3 994 000 kronor. Samtliga upplåtelseavgifter och insatser är till fullo betalda. Styrelsen har beslutat om oförändrad årsgift för år 2002. Räntebidrag har utgått.

Föreningen är vid årets slut belastad med ett lån, mot inteckning, uppgående till 52.774.000 kronor hos Spintab. Kostnadsräntan, på rörlig basis, har uppgått till 4,55 %. Övriga krediter eller ansvarsförbindelser saknas. Styrelsen avser tills vidare använda rörlig ränta. Dröjsmålsränta har till entreprenören erlagts för innehållen köpeskillning.

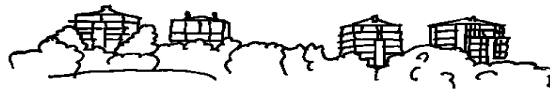
Överlikvid har placerats i en Megafond, vilken under året gett en ränta om 3,97 %. Styrelsen har beslutat att ej använda överlikvida medel för amortering utan ha dessa som framtida reserv.

Fastigheten har under året åsatts taxeringsvärde om kr 57 288 000, där kr 47 120 000 utgör byggnadsvärde och kr 10.168.000 markvärde.

Slutbevis har lämnats av Nacka kommun.

Vid året slut hade föreningen inga fordringar på medlemmar – allt var betalt.

Avräkning har skett med totalentreprenören varvid föreningen erhållit rätten att innehålla medel intill garantibesiktning och efterföljande åtgärder. Dessa medel är placerade i Megafonden och avkastningen tillgodogörs föreningen.



---

## Bokslutsdispositioner

Avskrivningar har skett i den omfattning, som framgår av balansräkningen i överensstämmelse med av styrelsen fattade beslut.

Efter avsättning, enligt bestämmelserna i stadgarna med 75 000 kronor, till fastighetsunderhåll har ett överskott i årets resultaträkning uppgående till 57 803 kronor uppstått.

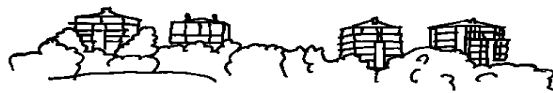
### Förslag till disposition av föreningens vinst

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel kr 57 803 disponeras enligt följande;

Balanserad vinst	161 247
Årets resultat, kr	57 803
Till föreningsstämmans förfogande, kr	219 050
Styrelsen föreslår följande resultatdisposition;	
att till nästa år överföra i ny räkning, kr	219 050

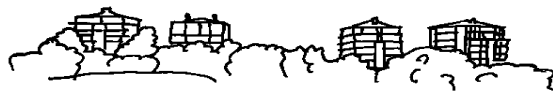
Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.





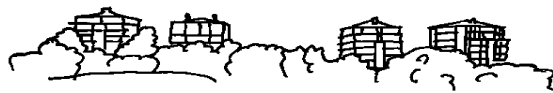
## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2001-01-01 2001-12-31</i>	<i>1999-09-27 2000-12-31</i>
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Årsavgifter/hyror	1	4 008 883	2 313 756
Övriga intäkter	2	1 127 341	1 426 758
		<u>5 136 224</u>	<u>3 740 514</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Reparationer och underhåll	3	-15 769	-2 090
Driftkostnader	4	-1 061 317	-465 522
Fastighetsskatt avser 2000		-199	-108 938
Förvaltningskostnader	5	-356 905	-1 064 551
		<u>-1 434 190</u>	<u>-1 641 101</u>
<b>Rörelseresultat före avskrivningar</b>		<b>3 702 034</b>	<b>2 099 413</b>
<i>Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	6	-1 960 000	-326 667
Maskiner o inventarier	7	-7 955	-3 853
Komposteringshus	8	-3 828	0
		<u>-1 971 783</u>	<u>-330 520</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 730 251</b>	<b>1 768 893</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter	9	1 695 288	158 853
Räntekostnader	9	-3 292 736	-1 766 499
		<u>-1 597 448</u>	<u>-1 607 646</u>
<b>Rörelseresultat efter finansiella poster</b>		<b>132 803</b>	<b>161 247</b>
<i>Avsättningar</i>			
Avsättning till yttre reparationsfond	10	-75 000	0
<b>Årets resultat</b>		<b>57 803</b>	<b>161 247</b>

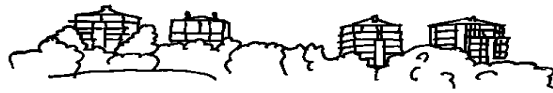


## Balansräkningar

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2001-12-31</i>	<i>2000-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	6	95 713 333	97 673 333
Pågående om- och tillbyggnad		62 830	
Mark	6	70 660 000	70 660 000
Maskiner och inventarier	7	42 557	15 410
Inventarier komposteringshus	8	34 431	0
		<hr/>	<hr/>
		166 513 151	168 348 743
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
PM- fond MEGA	11	4 434 034	0
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>170 947 185</b>	<b>168 348 743</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	19 820
Kundfordringar		738	0
Avräkning AP- Fastigheter		0	519 256
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	269 139	1 518 600
		<hr/>	<hr/>
		269 877	2 057 676
Kassa och bank	13	297 090	13 557 625
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>566 967</b>	<b>15 615 301</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>171 514 152</b>	<b>183 964 044</b>



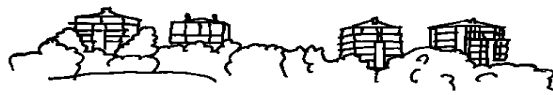
<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2001-12-31</i>	<i>2000-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		99 840 000	99 840 000
Upplåtelseavgifter	14	16 046 000	15 826 000
		<u>115 886 000</u>	<u>115 666 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat/dispositionsfond		161 247	0
Årets resultat		57 803	161 247
		<u>219 050</u>	<u>161 247</u>
Summa eget kapital		116 105 050	115 827 247
<i>Avsättningar</i>			
Föreningens yttre reparationsfond	15	75 000	0
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	52 774 000	52 774 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		244 273	254 673
Skatteskuld		0	108 938
Källskatt styrelsearvoden		25 500	0
Avräkning AP-Fastigheter	17	1 030 000	12 050 000
Upplupna arbetsgivaravgifter		24 347	0
Upplupna utgiftsräntor		102 249	1 766 499
Förskottsbetalda hyror/årsavgifter		403 933	193 114
Övriga kortfristiga skulder		0	819 770
Upplupen kostnad och förutbetalda intäkter	18	729 799	169 803
		<u>2 560 101</u>	<u>15 362 797</u>
Summa skulder		55 334 101	68 136 797
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>171 514 152</b>	<b>183 964 044</b>



---

### Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar	19	55 000 000	55 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga



---

## Kommentarer till siffermaterialet

Belopp i kronor om inget anges

### REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningslagen tillämpas.

#### *Värderingsprinciper mm*

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### *Fordringar*

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

#### *Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar*

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad livslängd. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas:

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnad	50 år
Maskiner och inventarier	5 år

<b>Not 1</b>	2001	2000
<i>Rörelsens intäkter</i>		
Hysesintäkter förråd	14 703	0
Årsavgifter bostäder	3 994 180	1 844 470
Avgiftsreduktion	0	469 286
	<hr/>	<hr/>
	4 008 883	2 313 756

### **Not 2**

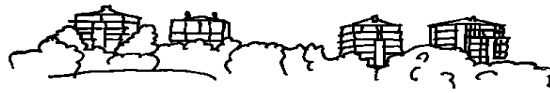
#### *Övriga intäkter*

Överlåtelseavgift	8 307	0
Pantsättningsavgift	11 329	0
Inkassokostnad mm	1 785	0
Reserverat arvode AP-Fastigheter ej utbetalt	70 312	0
Kostnadsersättning i samband med upplägg	0	1 426 756
Förlikningsavtal AP-Fastigheter	1 035 608	0
	<hr/>	<hr/>
	1 127 341	1 426 756

### **Not 3**

#### *Reparationer och underhåll*

Byggnad löpande underhåll	-15 769	-2 090
---------------------------	---------	--------



#### Not 4

##### *Driftskostnader*

Fastighetsskötsel entreprenad	-28 120	0
Teknisk förvaltning	0	-140 625
Städning	-109 634	-10 834
Hiss	-435	-4 235
El	-54 333	-79 907
Fjärrvärme/olja	-584 391	-150 727
Vatten och avlopp	-147 238	-71 812
Sophämtning	-48 436	-5 527
KSH, källsorteringshus	-35 344	0
KSH, kompostering	-10 885	0
Sörjning/sandning	-14 073	0
Fastighetsförsäkring	-26 402	0
Kabel-TV/bredband	-2 026	-1 855
	<hr/>	
	-1 061 317	-465 522

#### Not 5

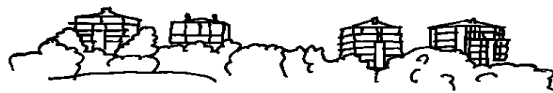
##### *Förvaltningskostnader*

Hyra förråd	-10 000	0
Förbrukningsinventarier	-2 832	0
Fastighetsförbättring	-48 496	0
Förbrukningsmaterial	-3 283	0
Kontorsmaterial	-18 323	0
Telefon	-7 657	0
Porto	-3 113	0
Styrelsearvode inkl sociala kostnader	-109 347	0
Revisionsarvode	-16 584	-27 000
Kameral förvaltning	-77 995	-163 125
Övriga adm kostnader	-3 474	-5 505
Föreningsomkostnader	-18 652	0
Ersättningsanspråk medlemmar	0	-800 000
Konsultkostnader	-7 656	-68 841
Bank/post kostnader	-3 170	-80
Advokatkostnader	-18 682	0
Tidningar, facklitteratur	-2 759	0
Utbildning	-1 875	0
Föreningsavgifter	-3 007	0
	<hr/>	
	-356 905	-1 064 551

#### Not 6

##### *Byggnader och mark*

Byggnader anskaffningsvärde	98 000 000	98 000 000
Ack avskrivning	-326 667	0
Årets avskrivning	-1 960 000	-326 667
	<hr/>	
Bokfört värde	95 713 333	97 673 333

**Not 7***Maskiner och inventarier*

Anskaffningsvärde	19 263	19 263
Årets anskaffning	35 102	0
Ack avskrivningar	-3 853	0
Årets avskrivning	-7 955	-3 853
Nettobokfört värde	42 557	15 410

**Not 8***Inventarier komposteringshus*

Anskaffningsvärde	38 259	0
Årets avskrivning	-3 828	0
Nettobokfört värde	34 431	0

**Not 9***Finansiella intäkter och kostnader*

Vinst penningmarknadsfond	390 331	0
Ränteintäkter	105 897	158 853
Ränta skattekonto	183	0
Förändring fondvärde	13 703	0
Räntebidrag	1 185 174	0
Räntekostnader	-2 401 094	-1 766 499
Dröjsmålsränta AP-Fastigheter	-891 461	0
Räntekostnade leverantörsskuld	-181	0
	-1 597 448	-1 607 646

**Not 10***Yttre reparationsfonden*

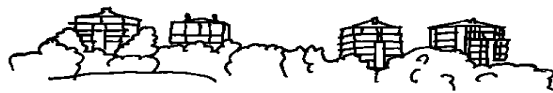
Årets avsättning	75 000	0
------------------	--------	---

**Not 11***Finansiella anläggningstillgångar*

Anskaffningsvärde PM-fond MEGA	4 420 331	0
Förändring fondvärde	13 703	0
	4 434 034	0

**Not 12***Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

FRUBO förvaltningsarvode kv 1 2002	16 861	0
Försäkring 020101-011231	29 836	0
Upplupen ersättning AP-Fastigheter	0	1 426 756
Upplupen ränta AP-Fastigheter	0	59 178
Upplupet räntebidrag	222 442	0
Återbetalning elkostnad	0	32 666
	269 139	1 518 600

**Not 13***Kassa och bank*

Postgiro	798	0
FSB	201 269	252 910
FSB	95 023	13 304 715
	<u>297 090</u>	<u>13 557 625</u>

**Not 14***Upplåtelseavgifter*

Avgifter enligt plan	15 826 000	16 046 000
Ej fullgjorda avgifter	220 000	-220 000
	<u>16 046 000</u>	<u>15 826 000</u>

**Not 15***Avsättningar*

Föreningens reparationsfond	75 000	0
-----------------------------	--------	---

**Not 16***Skulder till kreditinstitut*

SPINTAB	21 110 000	21 110 000
SPINTAB	15 832 000	15 832 000
SPINTAB	15 832 000	15 832 000
	<u>52 774 000</u>	<u>52 774 000</u>

	Villkor	Ränta	Amortering
SPINTAB	Löpande, 3 månader	4,148	0
SPINTAB	Löpande, 3 månader	4,148	0
SPINTAB	Löpande, 3 månader	4,148	0

**Not 17***Avräkning AP-Fastigheter*

Ingående balans	12 050 000	0
Avbetalning under 2001	-1 520 000	
Dröjsmålsränta enligt förlikning	-850 000	
Utbet i samband med förlikningsuppgörelse	-8 650 000	
	<u>1 030 000</u>	<u>12 050 000</u>

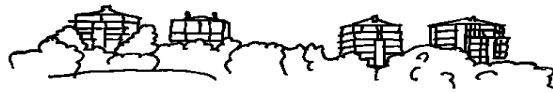
**Not 18***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Revision	15 000	15 000
Frubo	6 250	22 500
Squid/ Set	0	6 125
Ebab	0	31 650
Vattenfall	0	21 219
BPG	0	1 250
Konsultkostnader mm	700 606	0
Telefon styrelseledamöter okt-dec	7 943	0
Utlägg	0	1 747
Upplupen teknisk och kameral förvaltning	0	70 312
	<u>729 799</u>	<u>169 803</u>

**Not 19***Fastighetsinteckningar*

SPINTAB	55 000 000 inom	55 000 000	55 000 000
---------	-----------------	------------	------------





## Underskrifter

Nacka Strand den 19 mars 2002



Leif B Axelsson  
ordförande



Leif Lindberg



Rose-Marie Bjühr



Filippa Kull

Min revisionsberättelse har avgivits 2002 - 04 - 03



Perlof Andersson  
Auktoriserad revisor.