

Styrelsen får härmed avge redovisning för förvaltningen under tiden 2002-01-01 – 2002-12-31.

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 tom den 21 maj 2002

Ledamöter

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

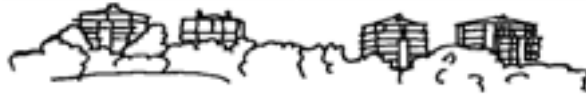
Tiden från 22 maj tom 31 december 2002

Ledamöter

Bo Dimert	ordförande
Bengt Eneqvist	v. ordförande
Rose-Marie Bjuhr	sekreterare
Filippa Kull	skattmästare
Hans Westerlund	besiktningsfrågor, tekniskt underhåll

Suppleant

Bo Karlsson	avtalsfrågor, instruktioner, skrivelser
-------------	---



REVISORER

Per-Olof Andersson, Lindebergs Grant Thornton
Annand ej namngiven revisor vid samma byrå

revisor
suppleant

FÖRENINGSPRÅGOR

Styrelsen har, under förvaltningsåret, haft 23 protokollförda sammanträden. Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 maj 2002.

Antalet medlemmar vid utgången av året var 104 stycken, fördelade på 67 lägenheter.

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 omfattar bostadslägenheter fördelade enligt nedan:

2 rok	6 st	448 kvm
3 rok	10 st	799 kvm
4 rok	45 st	4 630 kvm
5 rok	5 st	621 kvm
7 rok	<u>1 st</u>	<u>158 kvm</u>
	67 st	6 656 kvm

Under förvaltningsperioden har 14 bostadsrätter överlåtits i sin helhet. Överlåtelsesummorna har kraftigt överstigit upplåtelsekostnaderna. De nya medlemmarna hälsas välkomna av föreningen. Vid årets utgång förekom en andrahandsuthyrning.

Fastigheten var fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar, Stockholm.

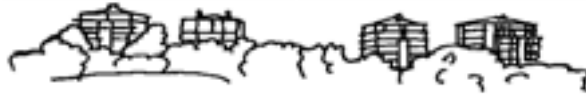
Inflyttning i husen har skett från april 2000 och samtliga bostäder är upplåtna och har tagits i bruk. Slutbesiktningen godkändes i september 2000 och åtgärder efter slutbesiktning har i princip avslutats. Garantiperioden sträckte sig till september 2002. Garantibesiktning genomfördes 17-20 september 2002 med över 1 100 åtgärds punkter (mindre och större). En uppföljning av dessa åtgärds punkter genomfördes den 5 december 2002 och en ny uppföljning genomfördes den 30 januari 2003. Separata protokoll finns utfärdade av besiktningsmannen för alla dessa garantibesiktningar.

Föreningen har avtalat med konsultföretaget Ebab AB som bistått föreningen med teknisk expertis avseende garantibesiktningsarbeten. Som juridiskt ombud har advokaten Kjell Stenström vid Advokatfirman Glimstedt anlåtats.

Årsredovisning Bostadsrättsföreningen. Gustafshög 1, Nacka Strand

769604 - 6999

Perioden 2002-01-01 – 2002-12-31



På årsstämman medgav inte tiden att alla motioner blev besvarade och det uppdrogs åt nya styrelsen att gå igenom motionerna och i mån av behov påkalla en ny föreningsstämma. Genomgången har gjorts av de nya styrelsemedlemmarna Bengt Eneqvist och Bo Dimert, vilka kom fram till att det inte var nödvändigt med en ny stämma. Däremot kallade styrelsen till ett medlemsmöte den 1 oktober där motionerna besvarades och aktuell information genomgicks. Anteckningar från detta möte har distribuerats.

Det avtal som ingicks under 2001 och som reglerar innehållna medel för entreprenadens färdigställande har avslutats, dock kvarstår 420 000 kronor av innehållna medel för garantibesiktningens genomförande. Detta kommer att regleras under 2003.

Kabel TV frågan har under året fått en permanent lösning så att Brf Gustafshög 1 har fått ett nyttjandeservitut på AP-Fastigheters nät. Föreningen har också kommit överens med ComHem om anslutningskostnader för basutbudet.

Föreningen har hyrt en lokal för föreningsverksamhet samt förrådsutrymmen i Nacka Strand till förmånlig hyra. En utvärdering om föreningslokalen även fortsättningsvis skall hyras skall göras under 2003.

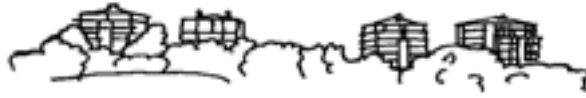
I och med att garantitiden löpt ut, så skall föreningen själv svara för markvården av den egna marken (som i och för sig är begränsad). En plan för den fortsatta markvården skall tas fram under 2003. I princip råder bygglovsansökningsplikt för borttag av träd, så det är viktigt att föreningen visar sin ambition att vårda marken, om föreningen önskar ansöka om borttag av några träd.

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 viss jourtjänst för 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 husvärd som bidrar till kontroll och uppföljning. En ansvarsinstruktion för husvärdar har utarbetats och under året har också ställföreträdande husvärdar utsetts.



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 framkant 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.

Föreningen har en extern hemsida, som samlar den publika informationen under adress www.gustafshog.org.

Föreningen har en databas med föreningsinformation. Under året har ingen information utlämnats från databasen förutom lagenliga utdrag ur lägenhetsföreteckning vid pantsättning och överlåtelse.

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

PERSONAL

Föreningen har under förvaltningsperioden inte haft några anställda.

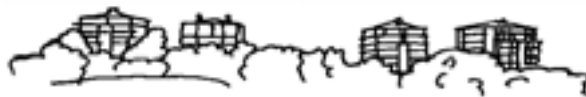
I arvode till styrelsen har kr 80 000 kronor utbetalats.

EKONOMI

Intäkter för årsavgifter m.m. har uppgått till drygt 4 000 000 kronor. Samtliga upplåtelseavgifter och insatser är till fullo betalda. Styrelsen har beslutat om oförändrad årsavgift för år 2003, under förutsatt av ett fortsatt gynnsamt ränteläge. Räntebidrag har utgått med cirka 890 000 kronor.

Föreningen är vid årets slut belastad med lån uppgående till 52 774 000 kronor hos Spintab. Säkerhet är inteckning på fastigheten med 55 000 000 kronor.

Kostnadsränteläget har varit förmånligt lågt och den totala räntekostnaden för 2002 motsvarar en ränta på 4,65%. Styrelsen har beslutat binda 40% av lånen på 5 år till en fast ränta på 5,43%. Övriga krediter eller ansvarsförbindelser saknas. Styrelsen avser tills vidare använda rörlig ränta på resterande 60% av lånen.



Överlikvid på ca. 4 000 000 kronor har placerats i en Megafond, vilken under året gett en avkastning på knappt 4 %. Styrelsen har beslutat att ej använda överlikvida medel för amortering utan ha dessa som framtida reserv.

Fastigheten har under året åsatts taxeringsvärde om kr 65 604 000 kronor, där 53 960 000 kronor utgör byggnadsvärde och 11 644 000 kronor markvärde.

Slutbevis har lämnats av Nacka kommun.

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

Föreningen visar ett resultat före avskrivningar och avsättning till yttre fond uppgående till 776 268 kronor.

Efter avsättning, enligt bestämmelserna i stadgarna med 75 000 kronor, till fastighetsunderhåll och avskrivning på fastigheten med 1 972 566 kronor och inventarier med 23 265 kronor uppkommer ett underskott om totalt 1 294 563 kronor.

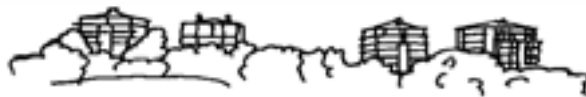
Förslag till disposition av föreningens vinst

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel 219 050 kronor disponeras enligt följande;

Balanserad vinst	219 050 kronor
Årets resultat	<u>-1 294 563 kronor</u>
Underskott	-1 075 513 kronor

Styrelsen föreslår att uppkommet underskott balanseras i ny räkning.

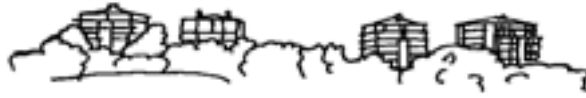
Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2002-01-01</i> <i>2002-12-31</i>	<i>2001-01-01</i> <i>2001-12-31</i>
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Årsavgifter/hyror	1	4 078 751	4 008 883
Övriga intäkter	2	8 591	1 127 341
		<u>4 087 342</u>	<u>5 136 224</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Reparationer och underhåll	3	-93 635	-16 204
Driftskostnader	4	-1 332 019	-1 060 882
Fastighetsskatt avser 2000		0	-199
Förvaltningskostnader	5	-492 953	-356 905
		<u>-1 918 607</u>	<u>-1 434 190</u>
Rörelseresultat före avskrivningar		2 168 735	3 702 034
<i>Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	6	-1 972 566	-1 960 000
Maskiner o inventarier	7	-11 170	-7 955
Inventarier komposteringshus	8	-7 656	-3 828
Inventarier Kajutan	9	-4 439	0
		<u>-1 995 831</u>	<u>-1 971 783</u>
Rörelseresultat		172 904	1 730 251
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter	10	1 060 561	1 695 288
Räntekostnader	10	-2 453 028	-3 292 736
		-1 392 467	-1 597 448
Rörelseresultat efter finansiella poster		-1 219 563	132 803

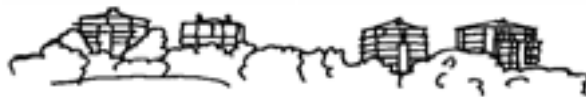
Årsredovisning Bostadsrättsföreningen. Gustafshög 1, Nacka Strand
769604 - 6999
Perioden 2002-01-01 – 2002-12-31



Avsättningar

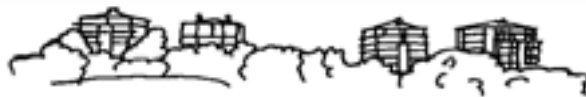
Avsättning till yttre reparationsfond	11	-75 000	-75 000
---------------------------------------	----	---------	---------

Årets resultat		-1 294 563	57 803
-----------------------	--	-------------------	---------------



Balansräkningar

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2002-12-31</i>	<i>2001-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		99 840 000	99 840 000
Upplåtelseavgifter		16 046 000	16 046 000
		<u>115 886 000</u>	<u>115 886 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat/dispositionsfond		219 050	161 247
Årets resultat		-1 294 563	57 803
		<u>-1 075 513</u>	<u>219 050</u>
Summa eget kapital		114 810 487	116 105 050
<i>Avsättningar</i>			
Föreningens yttre reparationsfond	11	150 000	75 000



Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	15	52 774 000	52 774 000
-----------------------------	----	------------	------------

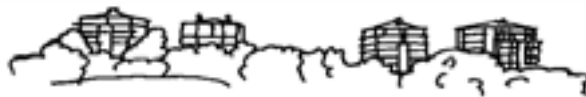
Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		418 281	244 273
Personalens källskatt		24 000	25 500
Upplupna arbetsgivaravgifter		22 706	24 347
Avräkning AP-Fastigheter	16	750 000	1 030 000
Upplupna utgiftsräntor		68 070	102 249
Förskottsbetalda hyror/årsavgifter		265 679	403 933
Upplupen kostnad och förutbetalda intäkter	17	699 950	729 799
		<u>2 248 686</u>	<u>2 560 101</u>
Summa skulder		55 022 686	55 334 101

Summa eget kapital och skulder		169 983 174	171 514 152
---------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar	18	55 000 000	55 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga



NOTER MED REDOVISNINGSPRINCIPER OCH BOKSLUTSKOMMENTARER

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

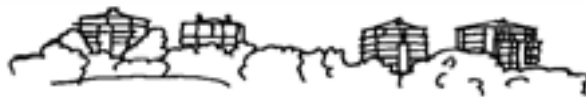
Byggnad	50 år
Förråd garage	5 år
Maskiner och inventarier	5 år

Not 1	2002	2001
<i>Rörelsens intäkter</i>		
Hysesintäkter förråd	76 475	14 703
Hysesintäkter Kajutan	8 700	0
Årsavgifter bostäder	3 993 576	3 994 180
	<hr/>	<hr/>
	4 078 751	4 008 883

Not 2

Övriga intäkter

Övriga intäkter	819	1785
Överlåtelseavgift	4 740	8 307
Pantsättningsavgift	3 032	11 329
Reserverat arvode AP-Fastigheter ej utbetalt	0	70 312
Förlikningsavtal AP-Fastigheter	0	1 035 608
	<hr/>	<hr/>
	8 591	1 127 341



Not 3	2002	2001
<i>Reparationer och underhåll</i>		
Byggnad löpande underhåll	-73 914	-15 769
Hiss	-19 721	-435
	<hr/>	<hr/>
	-93 635	-16 204

Not 4

Driftskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	-10 926	-28 120
Städning	-123 085	-109 634
El	-78 024	-54 333
El nätavgifter	-68 678	0
Elavgifter föregående år	-59 431	0
Uppvärmning	-591 482	-584 391
Uppvärmning föregående år	25 000	0
Vatten och avlopp	-167 906	-147 238
Sophämtning	-89 965	-48 436
KSH, källsorteringshus	-47 956	-35 344
KSH, kompostering	-6 982	-10 885
Snöröjning/gatuhållning	-18 752	-14 073
Fastighetsförsäkring	-30 702	-26 402
Kabel-TV/bredband	-63 130	-2 026
	<hr/>	<hr/>
	-1 332 019	-1 060 882

Not 5

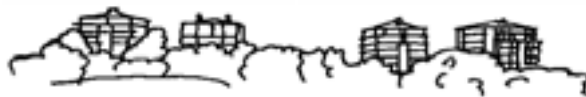
Förvaltningskostnader

Hyra förråd	-60 829	-10 000
Hyra föreningslokal	-65 133	0
Förbrukningsinventarier	-2 480	-2 832
Förbrukningsinventarier Kajutan	-13 366	0
Fastighetsförbättring	0	-48 496
Förbrukningsmaterial	-5 517	-3 283
Kontorsmaterial	-22 315	-18 323
Telefon	-3 136	-7 657
Porto		-2 155
Styrelsearvode inkl sociala kostnader		-102 706

Årsredovisning Bostadsrättsföreningen. Gustafshög 1, Nacka Strand

769604 - 6999

Perioden 2002-01-01 – 2002-12-31



Revisionsarvode	-9 375	-16 584
Kameral förvaltning	-67 444	-77 995
Extra kameral förvaltning	-4 062	0
Stämmokostnader	-72 228	0
Övriga adm kostnader	-2 407	-3 474
Föreningsomkostnader	-27 658	-18 652
Konsultkostnader	0	-7 656
Bank/post kostnader	-2 260	-3 170
Advokatkostnader	-26 875	-18 682
Tidningar, facklitteratur	0	-2 759
Utbildning	0	-1 875
Föreningsavgifter	-3 007	-3 007
	<hr/>	<hr/>
	-492 953	-356 905

Not 6

Byggnader och mark

Byggnader anskaffningsvärde	98 000 000	98 000 000
Förråd garage	62 830	0
Ack avskrivning	-2 286 667	-326 667
Årets avskrivning	-1 972 566	-1 960 000
	<hr/>	<hr/>
Bokfört värde	93 803 597	95 713 333

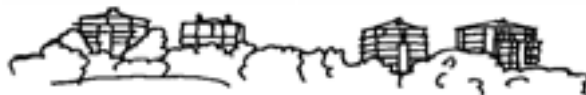
Not 6

Byggnader och mark

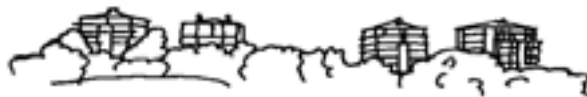
Mark	70 660 000	70 660 000
------	------------	------------

Taxeringsvärde

Byggnad	53 960 000	47 120 000
Mark	11 644 000	10 168 000
	<hr/>	<hr/>
Totalt	65 604 000	57 288 000



Not 7	2002	2001
<i>Maskiner och inventarier</i>		
Anskaffningsvärde	54 365	19 263
Årets anskaffning	1 575	35 102
Ack avskrivningar	-11 808	-3 853
Årets avskrivning	-11 170	-7 955
Nettobokfört värde	32 962	42 557
Not 8		
<i>Inventarier komposteringshus</i>		
Anskaffningsvärde	38 259	38 259
Ack avskrivningar	-3 828	0
Årets avskrivning	-7 656	-3 828
Nettobokfört värde	26 775	34 431
Not 9		
<i>Inventarier Kajutan</i>		
Anskaffningsvärde	26 701	0
Årets avskrivning	-4 439	0
Nettobokfört värde	22 262	0
Not 10		
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>		
Vinst penningmarknadsfond	8 744	223 711
Utdelning penningmarknadsfond	153 234	166 620
Ränteintäkter	9 455	105 897
Ränta skattekonto	0	183
Förändring fondvärde	-640	13 703
Räntebidrag	889 768	1 185 174
Räntekostnader	-2 452 961	-2 401 094
Dröjsmålsränta AP-Fastigheter	0	-891 461
Räntekostnader leverantörsskuld	-67	-181
	-1 392 467	-1 597 448

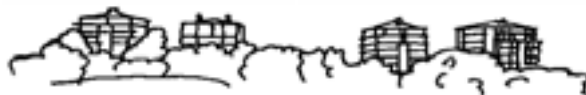


Not 11	2002	2001
<i>Yttre reparationsfonden</i>		
Ingående behållning	75 000	0
Årets avsättning	75 000	75 000
	<hr/>	<hr/>
	150 000	75 000

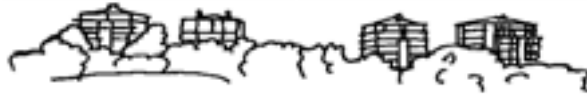
Not 12		
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Anskaffningsvärde PM-fond MEGA	4 420 331	14 000 000
Försäljning PM-fond MEGA	-491 256	-9 746 289
Utdelning Megafond	153 234	166 620
Förändring fondvärde	13 063	13 703
	<hr/>	<hr/>
Totalt antal andelar 40823.0983 *100:32 (Marknadsvärde)	4 095 372	4 434 034

Not 13		
<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
AP Fastigheter hyra Kajutan kv 1	27 495	0
AP fastigheter hyra förråd kv 1	15 733	0
com hem kabel-tv kv 1	11 845	0
FRUBO förvaltningsarvode kv 1	17 356	16 861
Föreningssparbanken	9 552	0
Länsförsäkringar	47 709	29 836
Upplupet räntebidrag	222 442	222 442
	<hr/>	<hr/>
	352 132	269 139

Not 14		
<i>Kassa och bank</i>		
Postgiro	24 341	798
FSB	327 504	201 269
FSB	629 906	95 023
	<hr/>	<hr/>
	981 751	297 090




Not 15		2002	2001
<i>Skulder till kreditinstitut</i>			
SPINTAB		21 110 000	21 110 000
SPINTAB		15 832 000	15 832 000
SPINTAB		15 832 000	15 832 000
		<hr/>	<hr/>
		52 774 000	52 774 000
	Villkor	Ränta	Amortering
SPINTAB	2007-08-19	5,430%	0
SPINTAB	Löpande, 3 månader	4,268%	0
SPINTAB	Löpande, 3 månader	4,268%	0
Not 16			
<i>Avräkning AP-Fastigheter</i>			
Ingående balans		1 030 000	12 050 000
Avbetalning under 2001		0	-1 520 000
Avbetalning under 2002		-280 000	0
Dröjsmålsränta enligt förlikning		0	-850 000
Utbet i samband med förlikningsuppgörelse		0	-8 650 000
		<hr/>	<hr/>
		750 000	1 030 000
Not 17			
<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>			
Revision		5 000	15 000
Elavgifter		21 420	0
Frubo		0	6 250
Konsultkostnader mm		441 786	700 606
Telefon styrelseledamöter okt-dec		0	7 943
Diverse utlägg		2 156	0
Väghållning kvartal 4		4 688	0
Värmekostnad kvartal 4		224 900	0
		<hr/>	<hr/>
		699 950	729 799



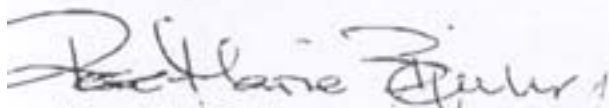
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GUSTAFSHÖG 1
Reg nr 769604-6999


Not 18		2002	2001
Fastighetsinteckningar			
SPINTAB	55 000 000 inom	55 000 000	55 000 000

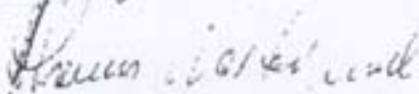
Nacka Strand den 2003-05-05


Bo Diemert


Bengt Eneqvist

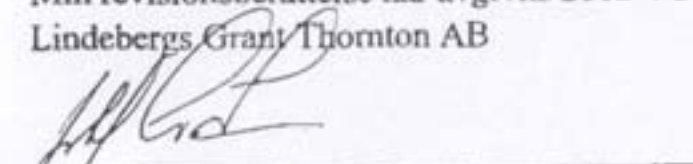

Ros Mari Bjuhr

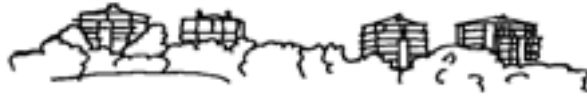

Filippa Kull



Hans Westerlund

Min revisionsberättelse har avgivits 2003-05-07
Lindebergs Grant Thornton AB


Per-Åke Andersson



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Gustafshög 1, Nacka Strand

Org. nr 769604-6999

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Gustafshög 1, Nacka Strand för år 2002. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Norrköping den 7 maj 2003

Lindebergs Grant Thornton AB
Perlof Andersson
Auktoriserad revisor