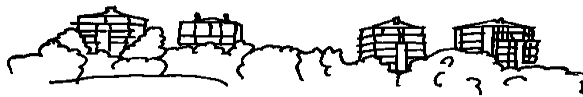




---

# Årsredovisning 2003

## Bostadsrättsföreningen Gustafshög 1



## 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 1 januari tom 22 maj 2003*

#### Ledamöter

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

#### Suppleant

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

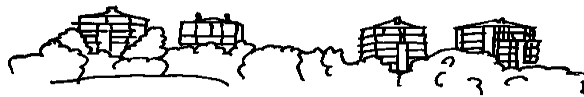
*Tiden från 22 maj 2003 tom 31 dec 2003*

#### Ledamöter

Bo Dimert	ordförande
Rose-Marie Bjuhr	sekreterare
Bo Karlsson	ekonomi, avtalsfrågor, skrivelser
Hans Westerlund	tekniskt underhåll, besiktningfrågor

#### Suppleant

Lars Lundin	markfrågor, KSH
-------------	-----------------



## Revisorer

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

## Föreningsfrågor

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 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

Utöver detta äger föreningen ett källsorteringshus, KSH. Föreningen har inga hyresgäster, varken bostäder eller lokaler. Vid årets utgång förekom en andrahandsuthyrning.

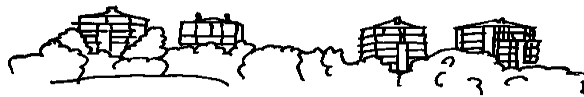
Fastigheten var fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar, Stockholm.

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 sträckte sig till september 2002. Garantibesiktning genomfördes 17-20 september 2002 med över 1100 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. Ytterligare en uppföljning ägde rum den 15 september 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.

Det avtal som ingicks under 2001 och som reglerar innehållna medel för entreprenadens färdigställande har avslutats. Av de kvarvarande 420 000 kronor av innehållna medel för garantibesiktningens genomförande, har 300 000 kronor reglerats under 2003 och således innehålls fortsatt 120 000 kronor som kommer att utbetalas efter det att återstående garantipunkter åtgärdats på ett långsiktigt acceptabelt sätt (läckage på två balkonger i hus 41, några större sprickor i fastighet 43 samt åtgärder mot fukt i källare i hus 44).

På årsstämman den 22 maj presenterades styrelsens årsredovisning som godkändes av medlemmarna och styrelsen gavs ansvarsfrihet. Den sittande styrelsens förslag till ny styrelse godkändes. Omröstning skedde kring förslagen för framtida styrelseutnämningar, antingen att



bilda en valberedning för utseende av ny styrelse eller att låta sittande styrelse ansvara för att föreslå en ny styrelse. Det senare alternativet förordades av en majoritet av medlemmarna.. En majoritet av medlemmarna biföll styrelsens förslag att säga upp hyresavtalet för föreningslokalen Kajutan. Utnyttjandegraden stod helt enkelt inte i paritet med kostnaden för lokalen. En medlem föreslog en bättre framförhållning vad gäller kallelser till årsstämmor i fortsättningen, vilket styrelsen utlovade. Protokoll från Årsstämman har distribuerats.

Föreningslokalen uppsades per 30 september 2003 och inventarierna såldes på auktion till medlemmarna. Behållningen från auktionen blev 5 280 kronor, som avses utnyttjas för medlemsaktiviteter (enklare måltid) i samband med årsstämman 2004.

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, med en trädpolicy, har utarbetats och delgivits medlemmarna under 2003. I princip råder bygglovs-ansökningsplikt 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. I föreningens budget 2004 har avsatts 50 000 kronor för förädling av föreningens markområde.

Föreningen har ingått ett avtal med AP-fastigheter och iklätt sig ansvar för att också sköta om deras markdel mellan Fabrikörvägen och bergskanten mot norr (sjösidan). Ansvaret avser inte stigar och trappa samt området kring trävillan.

Föreningen har som motprestation avtalat en kraftfull sänkning av parkeringsavgifterna till 300 kronor per garageplats.

Under förvaltningsperioden har 12 bostadsrätter överlåtits i sin helhet. Överlåtelsesummorna har kraftigt överstigit upplåtelsekostnaderna.

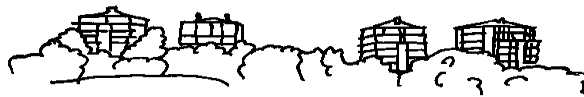
Vid besiktning av fastigheterna under året har inget framkommit, som inte annars redovisats inom den löpande förvaltningen.

## **Förvaltning**

Kameral förvaltning har under verksamhetsåret skötts av FRUBO AB i Linköping.

Varje hus har sin egen husvärd, samt en ställföreträdande husvärd, som bidrar till kontroll och uppföljning. En ansvarsinstruktion för husvärdar har utarbetats och en teknisk handhavande-utbildning har genomförts för husvärdarna. En lista över godkända hantverkare som har bra kännedom om våra fastigheter har upprättats. Detta arrangemang, samt ett stort engagemang från styrelsemedlemmen Hans Westerlund, har gjort att föreningens utgifter för fastighetsskötsel har kunnat hållas på en mycket låg nivå.

Kius Miljökompetens svarar för tillsyn av källsortering. Källsortering har etablerats i dryga 10 fraktioner samt kompostering. Dock är det mycket önskvärt att fler medlemmar komposterar samt att medlemmar visar en ökad disciplin vad gäller utnyttjandet av källsorteringshuset.



Grovsopor kan inte lämnas i KSH, varför grovsopshämtning arrangerats vid två tillfällen. För övriga tillfällen hänvisas till den utmärkta återvinningsstationen bredvid Saltsjöbadsvägen i Fisksätra.

Föreningen har en extern hemsida, som samlar den publika informationen under adress [www.gustafshog.org](http://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 erhåller information. Samma information anslås i utskrivet form i KSH.

Styrelsen har, under förvaltningsåret, haft 21 protokollförda sammanträden.

Antalet medlemmar vid utgången av året var 106 stycken, fördelade på 67 lägenheter. Externa hyresobjekt saknas.

## **Personal**

Föreningen har under förvaltningsperioden inte haft några anställda.

I arvode till styrelsen har 80 000 kronor utbetalats.

## **Ekonomi**

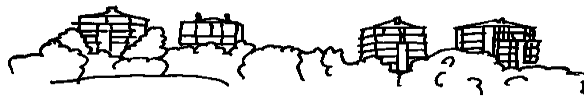
Intäkter för årsavgifter m.m. har uppgått till drygt 4 MSEK. Styrelsen har beslutat om oförändrad årsgift för år 2004, under förutsatt av ett fortsatt gynnsamt ränteläge. Räntebidrag har utgått med cirka 890 000 kronor.

Föreningens totala kostnader har minskat med 6 % under 2003 i jämförelse med 2002:

- Finansiella kostnaderna har minskat med 8,5 %.
- Driftskostnaderna ligger på oförändrad nivå.
- Förvaltningskostnaderna har minskat med 24 %.
- Reparation o underhåll har ökat med 48%.

Föreningen är vid årets slut belastad med lån, mot inteckning, uppgående till 52 774 000 kronor hos Spintab. Kostnadsränteläget har varit förmånligt lågt och den totala räntekostnaden för 2003 motsvarar en ränta på 4,4 %. Sextio % av lånen löper mot rörlig ränta och fyrtio % till en fast ränta på 5,43%. Övriga krediter eller ansvarsförbindelser saknas.

Överlikvid på ca. 4,2 MSEK har placerats i en Megafond, vilken under året gett en avkastning på dryga 3,7 %. Styrelsen har beslutat att för närvarande inte använda överlikvida medel för



amortering utan ha dessa som framtida reserv.

Fastigheten har under året åsatts taxeringsvärde om 69 300 000 kronor, där 57 000 000 kronor utgör byggnadsvärde och 12 300 000 kronor markvärde.

Slutbevis har lämnats av Nacka kommun.

Vid året slut hade föreningen 2 fordringar på medlemmar uppgående till 14 331 kronor.

### **Bokslutsdispositioner**

Avskrivningar har skett i den omfattning, som framgår av balansräkningen i överensstämmelse med av styrelsen fattade beslut angående avskrivningsplan för fastigheten. Den beslutade avskrivningsplanen bygger på en avskrivning över 100 år med ett uppskattat restvärde om 20%. Efter avsättning, enligt bestämmelserna i stadgarna med 75 000 kronor, till fastighetsunderhåll har ett överskott i årets resultaträkning uppgående till 421 485 kronor uppstått.

### **Förslag till disposition av föreningens vinst**

Styrelsen föreslår att årets överskott 421 485 kronor överföres i ny räkning.

Balanserad förlust	-1 075 513 kronor
--------------------	-------------------

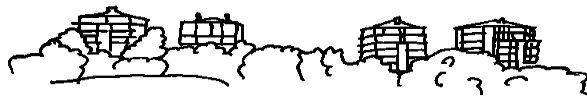
Årets resultat	421 485 kronor
----------------	----------------

Den ansamlade förlusten uppgår därefter till	-654 028 kronor
--	-----------------

Styrelsen föreslår följande resultatdisposition;

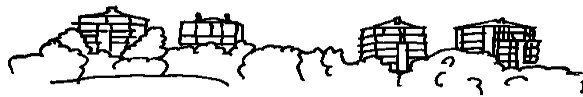
Att till nästa år överföra i ny räkning,	-654 028 kronor
--	-----------------

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



## Resultaträkning

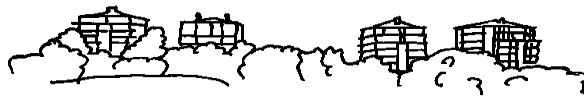
<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2003-01-01</i> <i>2003-12-31</i>	<i>2002-01-01</i> <i>2002-12-31</i>
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Årsavgifter/hyror	1	4 071 906	4 078 751
Övriga intäkter	2	368 925	8 591
		<u>4 440 831</u>	<u>4 087 342</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Reparationer och underhåll	3	-138 700	-93 635
Driftskostnader	4	-1 324 999	-1 340 016
Förvaltningskostnader	5	-374 289	-484 956
Försäljning inventarier Kajutan	9	-13 422	0
		<u>-1 851 410</u>	<u>-1 918 607</u>
<b>Rörelseresultat före avskrivningar</b>		<b>2 589 421</b>	<b>2 168 735</b>
<i>Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	6	-796 564	-1 972 566
Maskiner o inventarier	7	-11 196	-11 170
Inventarier komposteringshus	8	-7 656	-7 656
Inventarier Kajutan	9	-3 560	-4 439
		<u>-818 976</u>	<u>-1 995 831</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 770 445</b>	<b>172 904</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter	10	1 048 198	1 060 561
Räntekostnader	10	-2 322 158	-2 453 028
		<u>-1 273 960</u>	<u>-1 392 467</u>
<b>Rörelseresultat efter finansiella poster</b>		<b>496 485</b>	<b>-1 219 563</b>
<i>Avsättningar</i>			
Avsättning till yttre reparationsfond	11	-75 000	-75 000
<b>Årets resultat</b>		<b>421 485</b>	<b>-1 294 563</b>



## Balansräkningar

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2003-12-31</i>	<i>2002-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	6	93 007 033	93 803 597
Mark	6	70 660 000	70 660 000
Maskiner och inventarier	7	21 766	32 962
Inventarier komposteringshus	8	19 119	26 775
Inventarier Kajutan	9	0	22 262
		<u>163 707 918</u>	<u>164 545 596</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
PM- fond MEGA	12	4 246 423	4 095 372
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>167 954 341</b>	<b>168 640 968</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		14 331	8 323
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	<u>322 775</u>	<u>352 132</u>
		337 106	360 455
Kassa och bank	14	938 841	981 751
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 275 947</b>	<b>1 342 206</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>169 230 288</b>	<b>169 983 174</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		99 840 000	99 840 000
Upplåtelseavgifter		<u>16 046 000</u>	<u>16 046 000</u>
		115 886 000	115 886 000





---

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat/dispositionsfond		-1 075 513	219 050
Årets resultat		421 485	-1 294 563
		-654 028	-1 075 513
Summa eget kapital		115 231 972	114 810 487

*Avsättningar*

Föreningens yttre reparationsfond	11	225 000	150 000
-----------------------------------	----	---------	---------

**Skulder**

*Långfristiga skulder*

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

*Kortfristiga skulder*

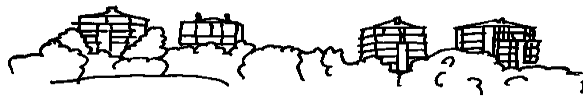
Leverantörsskulder		284 488	418 281
Personalens källskatt		0	24 000
Upplupna arbetsgivaravgifter		0	22 706
Avräkning AP-Fastigheter	16	120 000	750 000
Upplupna utgiftsräntor		320 994	68 070
Förskottsbetalda hyror/årsavgifter		269 333	265 679
Upplupen kostnad och förutbetalda intäkter	17	4 500	699 950
		999 315	2 248 686

Summa skulder		53 773 315	55 022 686
---------------	--	------------	------------

<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>169 230 288</b>	<b>169 983 174</b>
---------------------------------------	--	--------------------	--------------------

**Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser**

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



## Kommentarer till siffermaterialet

### 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	0,8% rak avskrivning
Förråd garage	5 år
Maskiner och inventarier	5 år

#### **Not 1**

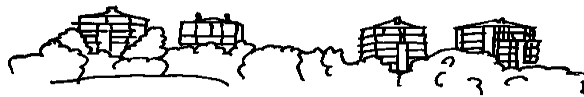
#### *Rörelsens intäkter*

	2003	2002
Hysesintäkter förråd	72 224	76 475
Hysesintäkter Kajutan	6 106	8 700
Årsavgifter bostäder	3 993 576	3 993 576
	<hr/>	<hr/>
	4 071 906	4 078 751

#### **Not 2**

#### *Övriga intäkter*

Övriga intäkter	0	819
Överlåtelseavgift	0	4 740
Pantsättningsavgift	0	3 032
Förlikningsavtal AP-Fastigheter	368 925	0
	<hr/>	<hr/>
	368 925	8 591



### Not 3

#### *Reparationer och underhåll*

Byggnad löpande underhåll	-59 917	-73 914
Hiss	-74 745	-19 721
Gård/trädgård	-4 038	0
	<hr/>	<hr/>
	-138 700	-93 635

### Not 4

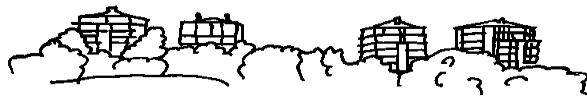
#### *Driftskostnader*

Fastighetsskötsel entreprenad	-11 280	-10 926
Städning	-115 250	-123 085
El	-97 775	-78 024
El nätavgifter	-71 314	-68 678
Elavgifter föregående år	0	-59 431
Uppvärmning	-636 685	-591 482
Uppvärmning föregående år	0	25 000
Vatten och avlopp	-150 978	-167 906
Sophämtning	-88 210	-89 965
KSH, källsorteringshus	-38 541	-47 956
KSH, kompostering	0	-6 982
Snöröjning/gatuhållning	-19 252	-18 752
Fastighetsförsäkring	-47 709	-30 702
Kabel-TV/bredband	-47 380	-63 130
Förbrukningsinventarier	0	-2 480
Förbrukningsmaterial	-625	-5 517
	<hr/>	<hr/>
	-1 324 999	-1 340 016

### Not 5

#### *Förvaltningskostnader*

Hyra förråd	-63 635	-60 829
Hyra föreningslokal	-72 119	-65 133
Förbrukningsinventarier Kajutan	0	-13 366
Kontorsmaterial	-5 807	-22 315
Telefon	-2 195	-3 136
Porto	0	-2 155
Styrelsearvode inkl sociala kostnader	-102 706	-102 706
Revisionsarvode	-8 638	-9 375
Kameral förvaltning	-69 424	-67 444



---

Extra kameral förvaltning	-3 624	-4 062
Stämmokostnader	0	-72 228
Övriga adm kostnader	-3 269	-2 407
Föreningsomkostnader	-3 437	-27 658
Hemsida	-1 876	0
Konsultkostnader	-29 688	0
Bank/post kostnader	-2 450	-2 260
Advokatkostnader	-1 250	-26 875
Föreningsavgifter	-4 171	-3 007
	<hr/>	<hr/>
	-374 289	-484 956

### Not 6

#### *Byggnader och mark*

Byggnader anskaffningsvärde	98 000 000	98 000 000
Förråd garage	62 830	62 830
Ack avskrivning	-4 259 233	-2 286 667
Årets avskrivning	-796 564	-1 972 566
Bokfört värde	<hr/>	<hr/>
	93 007 033	93 803 597
Mark	70 660 000	70 660 000

#### *Taxeringsvärde*

Byggnad	57 000 000	53 960 000
Mark	12 300 000	11 644 000
Totalt	<hr/>	<hr/>
	69 300 000	65 604 000

### Not 7

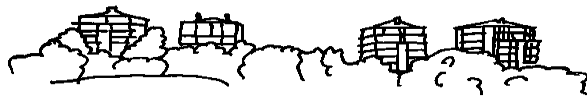
#### *Maskiner och inventarier*

Anskaffningsvärde	55 940	54 365
Årets anskaffning	0	1 575
Ack avskrivningar	-22 978	-11 808
Årets avskrivning	-11 196	-11 170
Nettobokfört värde	<hr/>	<hr/>
	21 766	32 962

### Not 8

#### *Inventarier komposteringshus*

Anskaffningsvärde	38 259	38 259
-------------------	--------	--------



Ack avskrivningar	-11 484	-3 828
Årets avskrivning	-7 656	-7 656
Nettobokfört värde	19 119	26 775

#### Not 9

##### *Inventarier Kajutan*

Anskaffningsvärde	26 701	26 701
Ack avskrivning	-4 439	0
Årets avskrivning	-3 560	-4 439
Försålda inventarier	-5 280	0
Förlust	-13 422	0
Nettobokfört värde	0	22 262

#### Not 10

##### *Finansiella intäkter och kostnader*

Vinst penningmarknadsfond	0	8 744
Utdelning penningmarknadsfond	152 679	153 234
Ränteintäkter	7 379	9 455
Förändring fondvärde	-1 628	-640
Räntebidrag	889 768	889 768
Räntekostnader	-2 322 158	-2 452 961
Räntekostnade leverantörsskuld	0	-67
	-1 273 960	-1 392 467

#### Not 11

##### *Yttre reparationsfonden*

Ingående behållning	150 000	75 000
Årets avsättning	75 000	75 000
	225 000	150 000

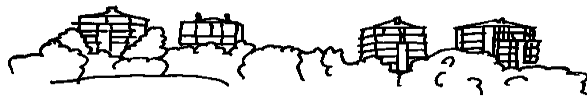
#### Not 12

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Anskaffningsvärde PM-fond MEGA	4 082 309	4 420 331
Försäljning PM-fond MEGA	0	-491 256
Utdelning Megafond	152 679	153 234
Förändring fondvärde	11 435	13 063
Totalt antal andelar 40823.0983 *100:27 (Marknadsvärde)	4 246 423	4 095 372

#### Not 13

##### *Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*



AP Fastigheter hyra Kajutan kv 1	0	27 495
AP fastigheter hyra förråd kv 1	16 148	15 733
com hem kabel-tv kv 1	12 495	11 845
Elavgifter jan 2004	11 315	0
FRUBO förvaltningsarvode kv 1	0	17 356
Föreningssparbanken	0	9 552
Intäkt försäljning inventarier Kajutan	5 280	0
Länsförsäkringar	55 095	47 709
Upplupet räntebidrag	222 442	222 442
	<u>322 775</u>	<u>352 132</u>

#### Not 14

##### *Kassa och bank*

Postgiro	27 125	24 341
FSB	775 845	327 504
FSB	135 872	629 906
	<u>938 841</u>	<u>981 751</u>

#### Not 15

##### *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	2007-08-19	5,430%	0
SPINTAB	Löpande, 3 månader	3,333%	0
SPINTAB	Löpande, 3 månader	3,333%	0

#### Not 16

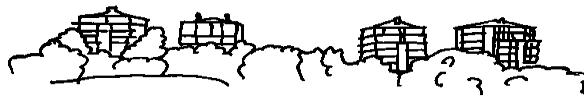
##### *Avräkning AP-Fastigheter*

Ingående balans	750 000	1 030 000
Avbetalning under 2003	-630 000	0
Avbetalning under 2002	0	-280 000
	<u>120 000</u>	<u>750 000</u>

#### Not 17

##### *Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Revision	4 500	5 000
Elavgifter	0	21 420



---

Konsultkostnader mm	0	441 786
Diverse utlägg	0	2 156
Väghållning kvartal 4	0	4 688
Värmekostnad kvartal 4	0	224 900
	4 500	699 950

**Not 18**

*Fastighetsinteckningar*

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

Nacka Strand den 2004-

Bo Dimert

Bo Karlsson

Rose-Mari Bjuhr

Hans Westerlund

Min revisionsberättelse har avgivits 2004-  
Lindebergs Grant Thornton AB

Perolof Andersson