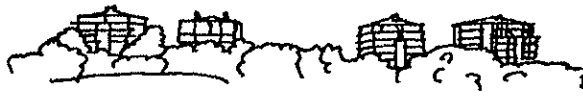




Årsredovisning 2005

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 10 maj 2005

Ledamöter

Lars Lundin ordförande
Bo Karlsson
Britt-Marie Gunnarson
Hans Westerlund

Suppleant

Carl Sandberg

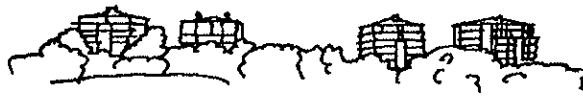
Tiden från 11 maj 2005 tom 31 dec 2005

Ledamöter

Lars Lundin ordförande
Bo Karlsson
Britt-Marie Gunnarson
Carl Sandberg

Suppleant

Nils Lindkvist



Revisorer

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

revisor
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 avslutats. Garantiperioden sträckte sig till september 2002. De sista besiktninganmärkningarna har åtgärdats under 2005. För källarna i hus 43 och 44 fanns en förlängd garanti till september 2005. Vid mätningar har man kunnat konstatera att fuktvärdena inte överstiger de gränsvärden som finns.

Föreningen har avtalat med konsultföretaget Ebab AB som bistått föreningen med teknisk expertis avseende garantibesiktningens arbeten.

Enligt det avtal som ingicks under 2001 och som reglerar innehållna medel för entreprenadens färdigställande hade föreningen vid 2005 års ingång innehållit 120 000 kronor som skulle utbetalas efter det att återstående garantipunkter åtgärdats på ett långsiktigt acceptabelt sätt. Efter en överenskommelse med AP Fastigheter har under december månad en slutlig reglering skett av de inestående medlen vilket innebar att föreningen betalade 40 000 kronor av de innehållna medlen.

På årsstämman den 10 maj presenterades styrelsens årsredovisning som godkändes av medlemmarna och styrelsen gavs ansvarsfrihet. Den sittande styrelsens förslag till ny styrelse godkändes. Protokoll från årsstämman har distribuerats.

Handwritten signatures and initials.



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

Förvaltning

Styrelsen har förlängt avtalet med Comhem. Det nytecknade avtalet innehåller, förutom distribution av bild till alla lägenheter, även felavhjälpanande service på fastighetsnätet.

Styrelsen har hos kommunen ansökt om marklov för att få fälla två träd intill hus 42. Ansökan har avslagits men styrelsen har överklagat beslutet.

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.

Jidek har svarat 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 ordnats. För övriga tillfällen hänvisas till den utmärkta återvinningsstationen bredvid Saltsjöbadsvägen i Fisksätra. Ytterligare en station finns nu också i Ektorp.

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

Styrelsen har under förvaltningsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Antalet medlemmar vid utgången av året var 107, fördelade på 67 lägenheter. Externa hyresobjekt saknas.

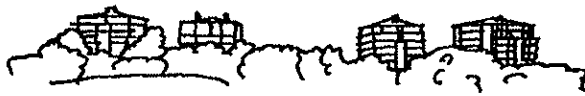
Personal

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 4,1 MSEK. Styrelsen har beslutat att sänka månadsavgifterna med 10% från och med 2006. Bakgrunden till sänkningen är huvudsakligen den positiva ränteutvecklingen. Avskrivningen på fastigheten kommer att sänkas med 379 000 kr i fem år för att komma i takt med gällande avskrivningsplan från 2003. Avsättningen till reparationsfonden ökas till 150 000 kr per år. Föreningen har en betydande likviditetsreserv.



Föreningens totala kostnader har minskat med 12% under 2005 i jämförelse med 2004:

- Finansiella kostnaderna har minskat med 3%.
- Driftkostnaderna har minskat med 8%.
- Förvaltningskostnaderna har minskat med 1%.
- Reparation o underhåll har minskat med 17%.

Föreningen är vid årets slut belastad med lån, mot inteckning, uppgående till 48 974 000 kronor hos Spintab. Kostnadsränteläget har varit förmånligt lågt och den totala räntekostnaden för 2005 motsvarar en ränta på i snitt 3,6 %. 57 % av lånen löper mot rörlig ränta i snitt 2,23% och 43 % till en fast ränta på 5,43 %. Övriga krediter eller ansvarsförbindelser saknas.

Fastighetens taxeringsvärde är 65 800 000 kronor, där 51 000 000 kronor utgör byggnadsvärde och 14 800 000 kronor markvärde.

Vid året slut hade föreningen inga fordringar på medlemmarna.

Förslag till disposition av föreningens vinst

Styrelsen föreslår att årets överskott 667 261 kronor överföres i ny räkning.

Balanserad förlust	-621 859 kronor
Överföring till fond enligt stadgar	-150 000 kronor
Årets resultat	667 261 kronor
Den ansamlade förlusten uppgår därefter till	-104 598 kronor
Styrelsen föreslår följande resultatdisposition;	
Att till nästa år överföra i ny räkning,	-104 598 kronor

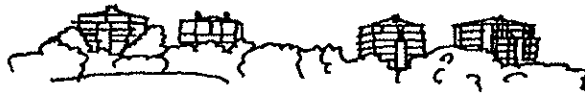
Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Handwritten signature and date:
22/8
C



Resultaträkning

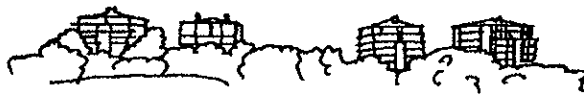
Belopp i kr	Not	2005-01-01	2004-01-01
		2005-12-31	2004-12-31
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Årsavgifter/hyror	1	4 065 202	4 068 054
Övriga intäkter	2	72 498	300
		<u>4 137 700</u>	<u>4 068 354</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Reparationer och underhåll	3	-165 332	-194 231
Driftkostnader	4	-1 290 246	-1 388 227
Förvaltningskostnader	5	-295 975	-299 686
		<u>-1 751 553</u>	<u>-1 882 144</u>
Rörelseresultat före avskrivningar		2 386 147	2 186 210
<i>Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	6	-417 564	-796 564
Maskiner o inventarier	7	-10 591	-11 175
Inventarier komposteringshus	8	-11 832	-7 656
		<u>-439 987</u>	<u>-815 395</u>
Rörelseresultat		1 946 160	1 370 815
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter/Räntebidrag	9	759 271	959 521
Räntekostnader	9	-1 768 416	-2 000 979
		<u>-1 009 145</u>	<u>-1 041 458</u>
Rörelseresultat efter finansiella poster		937 015	329 357
<i>Skatt</i>			
Statlig skatt		-269 754	-222 188
Årets resultat		667 261	107 169



Balansräkning

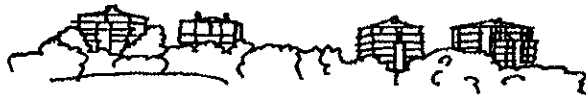
<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2005-12-31</i>	<i>2004-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	6	91 792 905	92 210 469
Mark	6	70 660 000	70 660 000
Maskiner och inventarier	7	0	10 591
Inventarier komposteringshus	8	12 170	24 002
		<u>162 465 075</u>	<u>162 905 062</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
PM- fond MEGA	10	0	0
Summa anläggningstillgångar		162 465 075	162 905 062
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattekonto		11 010	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	207 762	326 797
		<u>218 772</u>	<u>326 797</u>
Kassa och bank	12	3 454 654	2 590 807
Summa omsättningstillgångar		3 673 426	2 917 604
Summa tillgångar		166 138 501	165 822 666

Handwritten signatures and initials.



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2005-12-31</i>	<i>2004-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		99 840 000	99 840 000
Upplåtelseavgifter		16 046 000	16 046 000
Föreningens underhållsfond		450 000	225 000
		<u>116 336 000</u>	<u>116 111 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat/dispositionsfond		-771 859	-654 028
Årets resultat		667 261	107 169
		<u>-104 598</u>	<u>-546 859</u>
Summa eget kapital		116 231 402	115 564 141
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	48 974 000	48 974 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		313 823	307 610
Skatteskulder		28 869	222 188
Personalens källskatt		0	24 000
Upplupna arbetsgivaravgifter		0	22 610
Avräkning AP-Fastigheter	15	0	120 000
Upplupna utgiftsräntor		298 947	307 016
Förskottsbetalda hyror/årsavgifter		291 165	279 509
Upplupen kostnad och förutbetalda intäkter	16	295	1 592
		<u>933 099</u>	<u>1 284 525</u>
Summa skulder		49 907 099	50 258 525
Summa eget kapital och skulder		166 138 501	165 822 666
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar	17	55 000 000	55 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga



NOTER MED REDOVISNINGSPRINCIPER OCH BOKSLUTSKOMMENTARER

Belopp i kronor om inget anges

REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

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.

Avskrivning på byggnader under 2000-2002 var 2% på anskaffningsvärdet. Under 2003 beslutades att rak avskrivning med 0,8 % ska tillämpas. År 2005 - 2009 justeras avskrivningen för att komma i takt med beslutad avskrivningsplan.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad	0,8% rak avskrivning, under 2005 justeras tidigare år
Förråd garage	5 år
Maskiner och inventarier	5 år

Not 1

Rörelsens intäkter

	2005	2004
Hysesintäkter förråd	71 626	74 478
Hysesintäkter Kajutan	0	0
Årsavgifter bostäder	3 993 576	3 993 576
	<u>4 065 202</u>	<u>4 068 054</u>

Not 2

Övriga intäkter

	2005	2004
Övriga intäkter	598	300
Förlikningsavtal AP-Fastigheter	71 900	0
	<u>72 498</u>	<u>300</u>

Not 3

Reparationer och underhåll

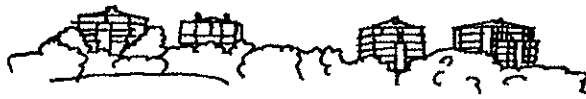
	2005	2004
Byggnad löpande underhåll	-130 366	-107 848
Hiss	-17 181	-19 670
Gård/trädgård	-27 344	-66 713
Skattereduktion	9 559	0
	<u>-165 332</u>	<u>-194 231</u>

Årsredovisning Bostadsrättsföreningen. Gustafshög 1, Nacka Strand

769 604 - 6999

Perioden 2005-01-01 - 2005-12-31

Handwritten signature and initials.



Not 4	2005	2004
<i>Driftskostnader</i>		
Städning	-110 288	-109 231
El	-94 128	-99 888
El nätavgifter	-62 192	-61 105
Uppvärmning	-611 405	-707 264
Vatten och avlopp	-142 400	-159 326
Sophämtning	-93 490	-88 855
KSH, källsorteringshus	-29 350	-33 424
KSH, kompostering	-4 252	-4 485
Snöröjning/gatuhållning	-19 252	-19 252
Fastighetsförsäkring	-57 132	-55 095
Försäkringsskador/självrisker	-7 800	0
Kabel-TV/bredband	-44 409	-49 980
Förbrukningsinventarier	-12 413	0
Förbrukningsmaterial	-1 735	-322
	<u>-1 290 246</u>	<u>-1 388 227</u>

Not 5

Förvaltningskostnader

Hyra förråd	-64 973	-64 527
Telefon	0	-4 297
Styrelsearvode inkl sociala kostnader	-102 878	-102 610
Revisionsarvode	-11 500	-8 109
Kameral förvaltning	-70 756	-70 092
Extra kameral förvaltning	-3 125	-2 062
Övriga adm kostnader	-4 436	-4 094
Föreningsomkostnader	-5 968	-8 429
Hemsida	-1 876	-1 876
Konsultkostnader	-22 488	-26 125
Bank/post kostnader	-3 804	-3 294
Föreningsavgifter	-4 171	-4 171
	<u>-295 975</u>	<u>-299 686</u>

Not 6

Byggnader och mark

Byggnader anskaffningsvärde	98 000 000	98 000 000
Förråd garage	62 830	62 830
Ack avskrivning	-5 814 667	-5 030 667
Ack avskrivning förråd i garage	-37 694	-25 130
Årets avskrivning	-405 000	-784 000
Årets avskrivning förråd i garage	-12 564	-12 564
Bokfört värde	<u>91 792 905</u>	<u>92 210 469</u>
Mark	70 660 000	70 660 000

Årsredovisning Bostadsrättsföreningen, Gustafshög 1, Nacka Strand

769 604 - 6999

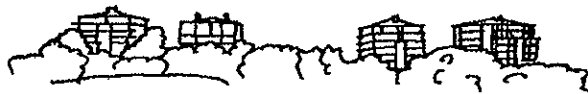
Perioden 2005-01-01 – 2005-12-31

Handwritten signature and initials.



Not 6	2005	2004
<i>Byggnader och mark fortsättning</i>		
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnad	51 000 000	51 000 000
Mark	14 800 000	14 800 000
Totalt	65 800 000	65 800 000
 Not 7		
<i>Maskiner och inventarier</i>		
Anskaffningsvärde	55 940	55 940
Ack avskrivningar	-45 349	-34 174
Årets avskrivning	-10 591	-11 175
Nettobokfört värde	0	10 591
 Not 8		
<i>Inventarier komposteringshus</i>		
Anskaffningsvärde	50 798	38 259
Årets inköp	0	12 539
Ack avskrivningar	-26 796	-19 140
Årets avskrivning	-11 832	-7 656
Nettobokfört värde	12 170	24 002
 Not 9		
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>		
Vinst penningmarknadsfond	0	70 724
Ränteintäkter	38 641	21 096
Ränta skattekonto	1 448	0
Räntebidrag	719 182	867 701
Räntekostnader	-1 768 416	-2 000 942
Räntekostnade leverantörsskuld	0	-37
	-1 009 145	-1 041 458
 Not 10		
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Anskaffningsvärde PM-fond MEGA	0	4 246 423
Försäljning PM-fond MEGA	0	-4 317 147
Vinst försäljning fonder	0	70 724
Totalt antal andelar 0	0	0

Handwritten signatures and initials:
CZ
M Ld f
B f



Not 11	2005	2004
<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
AP fastigheter hyra förråd kv 1	16 562	16 403
com hem kabel-tv kv 1	14 445	13 655
Fordran AP fastigheter	0	8 100
Elavgifter jan	5 282	5 280
Joraform AB	2 113	2 113
FRUBO förvaltningsarvode kv 1	17 776	17 689
Länsförsäkringar	51 677	57 132
Upplupet räntebidrag	99 907	206 425
	<u>207 762</u>	<u>326 797</u>

Not 12

Kassa och bank

Postgiro	24 025	26 108
FSB	3 430 629	2 564 699
	<u>3 454 654</u>	<u>2 590 807</u>

Not 14

Skulder till kreditinstitut

SPINTAB 265372930-7	21 110 000	21 110 000
SPINTAB 265372934-9	15 832 000	15 832 000
SPINTAB 265372942-2	12 032 000	12 032 000
	<u>48 974 000</u>	<u>48 974 000</u>

	Villkor	Ränta	Ränta
SPINTAB	2007-08-19	5,430%	5,430%
SPINTAB	Löpande, 3 månader	1,889%	2,584%
SPINTAB	Löpande, 3 månader	1,889%	2,584%

Not 15

Avräkning AP-Fastigheter

Ingående balans	120 000	120 000
Avbetalning under 2005	-40 000	0
Slutavräkning AP-Fastigheter	-80 000	0
	<u>0</u>	<u>120 000</u>

Not 16

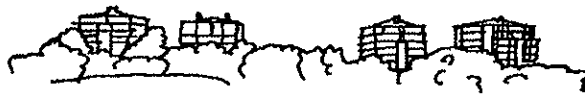
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Bankkostnad	295	0
Diverse utlägg	0	1 592
	<u>295</u>	<u>1 592</u>

Not 17

Fastighetsinteckningar

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



Not 13

Förändringar av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående kapital enligt fastställd balansräkning	99 840 000	16 046 000	225 000	-654 027	107 168
Resultatdisp enl stämmobeslut				107 168	-107 168
Avsättning till fond enl stämmobeslut			75 000	-75 000	
Fondavsättning enl stadgar			150 000	-150 000	
Årets resultat					667 261
Belopp vid årets slut	99 840 000	16 046 000	450 000	-771 859	667 261

Stockholm 2006-04-20

Lars Lundin

Bo Karlsson

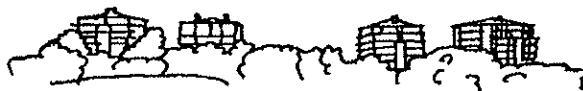
Britt-Marie Gunnarsson

Carl Sandberg

Min revisionsberättelse har avgivits 2006-04-26

Lindebergs Grant Thornton AB

Per-Olof Andersson



KASSAFLÖDESANALYS

	2005-12-31	2004-12-31
Tillförda medel		
Resultat före avskrivningar och före skatt	2 386 147	2 186 210
Finansiella poster exkl realisationsvinst	-1 009 145	-1 112 182
	<u>1 377 002</u>	<u>1 074 028</u>
Försäljning värdepapper	0	4 317 147
Försäljning inventarier	0	0
Summa tillförda medel	1 377 002	5 391 175
Använda medel		
Minskning av lån	0	-3 800 000
Inventarier nyanskaffning	0	-12 539
Statlig skatt	-269 754	-222 188
Summa använda medel	-269 754	-4 034 727
FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL	1 107 248	1 356 448
Spec av rörelsekapitalförändring		
Ökning(+)Minskning(-) kortfristig fordran	-108 025	-10 309
Ökning(-)Minskning(+) kortfristiga skulder	351 426	-285 210
Ökning(+)Minskning(-) likvida medel	<u>863 846</u>	<u>1 651 966</u>
SUMMA RÖRELSE- KAPITALFÖRÄNDRING	1 107 248	1 356 448

Handwritten signature and initials.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Gustafshög 1

Org. nr 769604-6999

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Gustafshög 1 för år 2005. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss 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 de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi 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 bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Norrköping den 26 april 2006



Perlof Andersson

Auktoriserad revisor

Lindebergs Grant Thornton AB