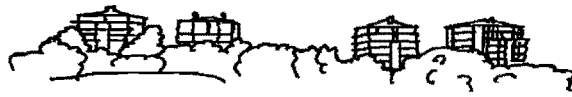


Årsredovisning 2008

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.

Ledamöter

Hans Karlson ordf

Nils Lindkvist

Lars Aldegren

Suppleant

Lars Lundin

Valberedning

Per Thunström

Martha Gordes Lindberg

Björn Johansson

Ove Olsson

Revisorer

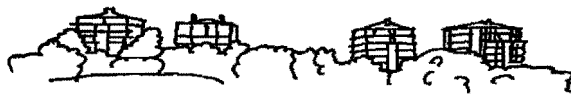
Per-Olof Andersson, Grant Thornton Sweden AB revisor
Annan ej namngiven revisor vid samma byrå suppleant

Föreningsfrågor

Föreningen har 67 lägenheter i fyra flerbostadshus på fastigheten Nacka Sicklaön 369:38, Nacka kommun. Inflyttning i husen har skett från april 2000 och samtliga borätter är upplåtna och har tagits i bruk. 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

HK
f



Föreningsfrågor forts.

Utöver detta äger föreningen ett källsorteringshus, KSH. Föreningen har inga hyresgäster, varken bostäder eller lokaler.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar, Stockholm.

På årsstämman den 19 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.

Under förvaltningsperioden har 5 bostadsrätter överlåtits i sin helhet.

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.

Jidek svarar för tillsyn av källsortering. Källsortering har etablerats i drygt 10 fraktioner samt kompostering. Grovsopor kan inte lämnas i KSH (sophuset), varför grovsopshämtning ordnats. För övriga tillfällen hänvisas till återvinningsstationerna bredvid Saltsjöbadsvägen i Fisksätra samt stationen i Ektorp.

En godkänd energideklaration har gjorts under perioden.

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

Styrelsen har, under förvaltningsåret, haft 11 protokollförda sammanträden.

Antalet medlemmar vid utgången av året var 101, fördelade på 67 lägenheter. Externa hyresobjekt saknas.

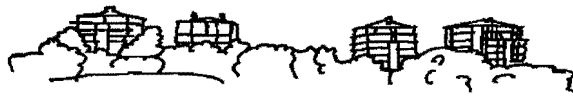
Personal

Föreningen har under förvaltningsperioden inte haft några anställda.

I arvode till styrelsen har 80 000 kronor utbetalats.

Ekonomi

Intäkter för månadsavgifter m.m. har uppgått till 3,8 Mkr Räntebidrag har utgått med 127 tkr.



Ekonomi forts.

Föreningens lån i Swedbank på 27 Mkr omplacerades till Östgöta Enskilda Bank i december. till en rörlig ränta.

Under året har amorteringar gjorts med totalt 500 000 kr. Efter amorteringarna uppgår föreningens skulder till 46,5 Mkr. Föreningen har fortsatt mycket god likviditet.

Föreningens totala kostnader har minskat med 5 % under 2008 i jämförelse med 2007:

Resultat och ställning	2008	2007	2006	2005
Nettoomsättning tkr	3 851	3 671	3 668	4 138
Resultat efter finansiella poster tkr	-236	-515	-178	937
Balansomslutning tkr	162 466	163 585	165 820	166 139
Årsavgiftsnivå bostäder kr/kvm	567	540	540	600

Fastighetens taxeringsvärde är 89,6 Mkr, där 68,0 Mkr avser byggnadsvärde och 21,6 Mkr avser markvärde.

Vid året slut hade föreningen inga fordringar på medlemmarna.

Månadsavgiften kommer att höjas med 5 % från och med januari 2009. Bakgrunden till höjningen är den osäkerhet som under hösten fanns på finansmarknaden.

Förslag till disposition av föreningens resultat

Avsättning till fond för yttre underhåll sker enligt stämmobeslut med 75 000 kronor

Styrelsen föreslår att årets underskott på 245 527 kronor överföres i ny räkning.

Balanserad förlust - 1 435 317 kronor

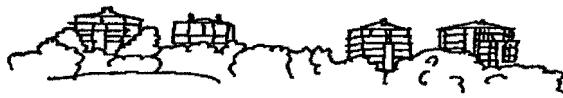
Årets resultat - 245 527 kronor

Den ansamlade förlusten uppgår därefter till - 1 680 844 kronor

Styrelsen föreslår följande resultatdisposition;

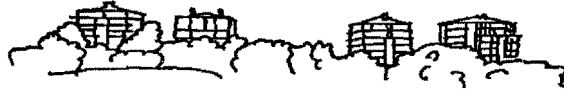
Att till nästa år överföra i ny räkning, - 1 680 844 kronor

HK
t



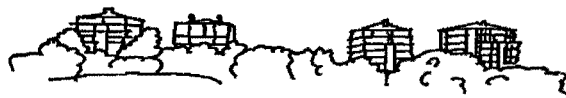
Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2008-01-01	2007-01-01
		2008-12-31	2007-12-31
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Årsavgifter/hyror	1	3 850 548	3 670 511
Övriga intäkter	2	399	550
		<u>3 850 947</u>	<u>3 671 061</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Reparationer och underhåll	3	-197 434	-164 009
Driftskostnader	4	-1 348 014	-1 400 937
Fastighetsskatt		-40 200	-131 600
Förvaltningskostnader	5	-294 344	-281 473
		<u>-1 879 992</u>	<u>-1 978 019</u>
Rörelseresultat före avskrivningar		1 970 955	1 693 042
<i>Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	6	-147 000	-405 000
		<u>-147 000</u>	<u>-405 000</u>
Rörelseresultat		1 823 955	1 288 042
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Vinst penningmarknadscertifikat		0	21 393
Ränteintäkter/Räntebidrag		161 667	259 247
Ränta skattekonto		-243	944
Räntekostnader		-2 221 245	-2 084 929
		<u>-2 059 821</u>	<u>-1 803 345</u>
Rörelseresultat efter finansiella poster		-235 866	-515 303
<i>Skatt</i>			
Statlig skatt		-9 661	-23 115
Årets resultat		-245 527	-538 417



Balansräkning

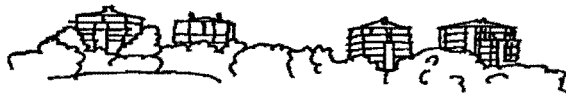
<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-12-31</i>	<i>2007-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	6	90 823 333	90 970 333
Pågående projekt	6	11 778	0
Mark	6	70 660 000	70 660 000
		<u>161 495 111</u>	<u>161 630 333</u>
Summa anläggningstillgångar		161 495 111	161 630 333
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordringar		30 539	0
Skattekonto		11 011	10 454
Övriga kortfristiga fordringar		4 854	0
Förutbet kostnader och upplupna intäkter	7	165 869	166 251
		<u>212 273</u>	<u>176 705</u>
Kassa och bank	8	758 337	1 778 286
Summa omsättningstillgångar		970 610	1 954 991
Summa tillgångar		162 465 721	163 585 324



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2008-12-31	2007-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		99 840 000	99 840 000
Upplåtelseavgifter		16 046 000	16 046 000
Föreningens underhållsfond		900 000	750 000
		<u>116 786 000</u>	<u>116 636 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat/dispositionsfond		-1 435 317	-746 900
Årets resultat		-245 527	-538 417
		<u>-1 680 844</u>	<u>-1 285 317</u>
Summa eget kapital		115 105 156	115 350 683
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	46 500 000	47 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		135 394	181 151
Skatteskulder		0	23 115
Skatteskuld tidigare år		23 115	0
Personalens källskatt		20 900	26 800
Upplupna arbetsgivaravgifter		25 936	24 391
Upplupna utgiftsräntor		241 776	405 284
Förskottsbetalda hyror/årsavgifter		325 264	268 292
Uppl kostnad och förutbetalda intäkter	10	88 180	305 608
		<u>860 565</u>	<u>1 234 641</u>
Summa skulder		47 360 565	48 234 641
Summa eget kapital och skulder		162 465 721	163 585 324
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar	11	55 000 000	55 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

HK
t



NOTER MED REDOVISNINGSPRINCIPER OCH BOKSLUTSKOMMENTARER

Belopp i kronor om inget annat 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
Förråd garage	5 år
Maskiner och inventarier	5 år

Not 1

Rörelsens intäkter

	2008	2007
Hysesintäkter förråd	76 616	76 139
Årsavgifter bostäder	3 773 932	3 594 372
	<u>3 850 548</u>	<u>3 670 511</u>

Not 2

Övriga intäkter

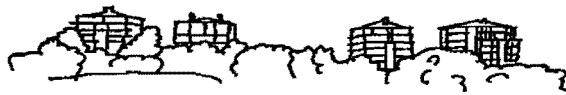
Övriga intäkter	399	550
-----------------	-----	-----

Not 3

Reparationer och underhåll

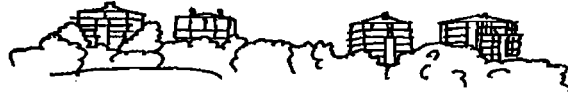
Byggnad löpande underhåll	-8 018	-2 750
Skade/försäkringsärende	5 554	-5 554
Rep/underhåll portar	0	-9 033
Rep/underhåll soprum	-4 089	-4 338
Rep/underhåll tvättstuga	-5 333	-4 702
Rep/underhåll VVS	-3 938	0
Rep/underhåll uppvärmning	-2 213	0
Rep/underhåll ventilation	-74 353	0
Hiss	-54 925	-117 918
Rep/underhåll tak	-17 056	0
Gård/trädgård	-33 063	-19 714
	<u>-197 434</u>	<u>-164 009</u>

AK
8



Not 4	2008	2007
<i>Driftskostnader</i>		
Städning	-117 671	-110 518
Sotning	0	-4 969
OVK	0	-31 250
Hiss	-4 325	-6 658
El	-135 158	-104 419
Elkostnad avseende 2005 o 2006	0	-27 917
El nätavgifter	-67 650	-64 996
Uppvärmning	-639 779	-634 410
Funktionskontroll/service	-7 605	-14 895
Vatten och avlopp	-116 878	-164 319
Sophämtning	-90 781	-78 600
KSH, källsorteringshus	-35 202	-34 551
KSH, kompostering	-2 113	-2 113
Övriga driftskostnader	-800	0
Fastighetsförsäkring	-60 730	-54 521
Kabel-TV/bredband	-60 220	-57 356
Förbrukningsinventarier	-5 310	0
Förbrukningsmaterial	-3 792	-9 445
	<hr/>	<hr/>
	-1 348 014	-1 400 937
Not 5		
<i>Förvaltningskostnader</i>		
Hyra förråd	-73 453	-68 767
Telefon	-1 309	0
Porto	-951	-716
Styrelsearvode inkl sociala kostnader	-105 936	-104 391
Revisionsarvode	-10 250	-11 276
Kameral förvaltning	-73 992	-72 032
Extra kameral förvaltning	0	-241
Övriga adm kostnader	-2 156	-3 027
Föreningsomkostnader	-2 323	-1 600
Hemsida	-4 150	-2 626
Konsultkostnader	0	-8 277
Energideklaration	-10 000	0
Bank/post kostnader	-5 395	-4 349
Föreningsavgifter	-4 171	-4 171
Övriga externa kostnader	-258	0
	<hr/>	<hr/>
	-294 344	-281 473

H/K
/



Not 6	2008	2007
<i>Byggnader och mark</i>		
Byggnader anskaffningsvärde	98 000 000	98 000 000
Förråd garage	62 830	62 830
Ack avskrivning	-7 029 667	-6 624 667
Ack avskrivning förråd i garage	-62 830	-62 830
Årets avskrivning	-147 000	-405 000
Bokfört värde	90 823 333	90 970 333
Mark	70 660 000	70 660 000
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnad	68 000 000	68 000 000
Mark	21 600 000	21 600 000
Totalt	89 600 000	89 600 000
<i>Pågående projekt</i>		
Fasad/takarbete	11 778	0

Not 7

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

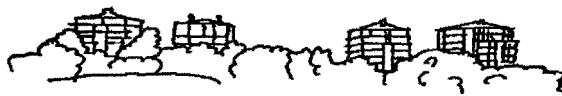
Elavgifter Nacka energi	0	5 746
Joraform AB	2 113	2 113
FRUBO förvaltningsarvode kv 1	19 235	18 498
Länsförsäkringar	72 913	60 730
Fastighets AB Gustafshög	0	17 933
Telia	0	438
Vega Energi	3 637	0
Vasakronan	19 355	0
Kabel-TV	15 942	15 055
Upplupet räntebidrag	32 674	45 738
	165 869	166 251

Not 8

Kassa och bank

Plusgiro	22 933	228 759
Swedbank	34 093	1 549 527
ÖEB	701 311	0
	758 337	1 778 286

Handwritten signature/initials



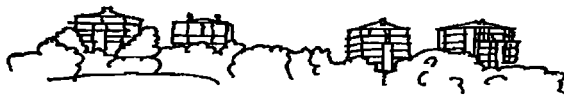
Not 9	2008	2007
<i>Skulder till kreditinstitut</i>		
Swedbank 375.231.381-1	0	27 000 000
Hy 275.560.733-6	10 000 000	10 000 000
Hy 275.560.727-8	10 000 000	10 000 000
ÖEB 1316-01-28326	26 500 000	0
	<u>46 500 000</u>	<u>47 000 000</u>
	Ränta	Villkor
Swedbank 375.231.381-1	Lån löst under perioden	
Hy 275.560.733-6	4,790%	2009-09-25
Hy 275.560.727-8	4,900%	2011-09-26
ÖEB 1316-01-28326	3,013%	Rörlig

Not 10

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Bankkostnad	365	413
Fjärrvärme Fortum	79 063	305 195
Nacka Energi	5 744	0
JIDEK	3 008	0
	<u>88 180</u>	<u>305 608</u>

HK.
/



Not 11

Fastighetsinteckningar


SPINTAB	20 000 000	inom	20 000 000
ÖEB	35 000 000	inom	55 000 000
	<u>55 000 000</u>		

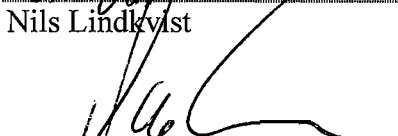
Not 12

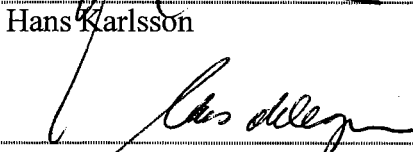
Förändringar av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående kapital enligt fastställd balansräkning	99 840 000	16 046 000	750 000	-746 900	-538 417
Resultatdisp enl stämmobeslut				-538 417	538 417
Avsättning till fond enl stämmobeslut					
Fondavsättning enl stadgar			150 000	-150 000	
Årets resultat					<u>-245 527</u>
Belopp vid årets slut	99 840 000	16 046 000	900 000	-1 435 317	-245 527

Stockholm 2009- 03-31


Nils Lindkvist


Hans Karlsson


Lars Aldegren

Min revisionsberättelse har avgivits 2009- 04-14
Grant Thornton Sweden AB


Perlof Andersson

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Gustafshög 1

Org.nr 769604-6999

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Gustafshög 1 för räkenskapsåret 2008-01-01 – 2008-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. 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 med hög men inte absolut säkerhet 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 de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera 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 ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen 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 en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Norrköping den 14 april 2009



Per Olof Andersson
Auktoriserad revisor -
Grant Thornton Sweden AB