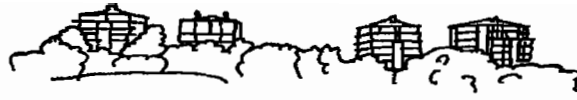


Årsredovisning 2004

Bostadsrättsföreningen Gustafshög 1

Handwritten signature and initials:
KAW
M
L.L.8



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 21 april 2004

Ledamöter

Bo Dimert ordförande
Bo Karlsson
Rose-Marie Bjuhr
Hans Westerlund

Suppleant

Lars Lundin

Tiden från 21 april 2004 tom 31 dec 2004

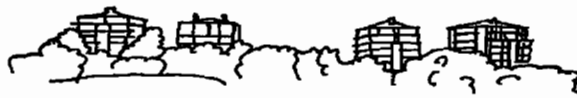
Ledamöter

Lars Lundin ordförande
Bo Karlsson
Hans Westerlund
Britt-Marie Gunnarson

Suppleant

Carl Sandberg

Handwritten signatures and initials:
W. S.
M.
L.H.



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 ingen andrahandsuthyrning.

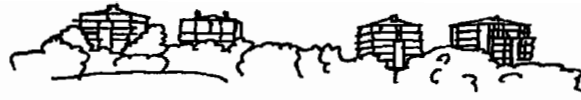
<i>Resultat och ställning</i>	<i>2004</i>	<i>2003</i>	<i>2002</i>	<i>2001</i>
Nettoomsättning tkr	4 068	4 441	4 087	5 136
Resultat efter finansiella poster tkr	329	496	-1 220	133
Balansomslutning tkr	165 823	169 230	169 983	171 514
Årsavgiftsnivå bostäder kr/kvm	600	600	600	600

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.

Handwritten signatures and initials:
Hed
K
L.L.



Föreningsfrågor fortsättning

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 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 hus 43 samt åtgärder mot fukt i källare i hus 44).

På årsstämman den 21 april 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 6 bostadsrätter överlåtits i sin helhet. Överlåtelsesummorna har kraftigt överstigit upplåtelsekostnaderna.

I samband med att AP-fastigheter, som tidigare var föreningens fjärrvärmeleverantör, under året avyttrat sin värmeanläggning i Nacka Strand har föreningen ett nytt fjärrvärmeavtal med Fortum från årsskiftet 2004/2005.

Förvaltning

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

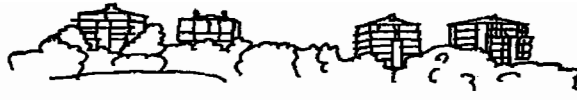
Varje hus har sin egen husvärd, samt en ställföreträdande husvärd, som bidrar till kontroll och uppföljning.

Kius Miljökompetens/Jidek 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 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 16 protokollförda sammanträden.

Antalet medlemmar vid utgången av året var 110 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 4,1 MSEK. Styrelsen har beslutat om oförändrad årsgift för år 2005, under förutsättning av ett fortsatt gynnsamt ränteläge. Räntebidrag har utgått med 868 000 kronor.

Föreningens totala kostnader har ökat med 0,5 % under 2004 i jämförelse med 2003:

- Finansiella poster har minskat med 18%.
- Driftskostnaderna har ökat med 5%.
- Förvaltningskostnaderna har minskat med 20%.
- Reparation o underhåll har ökat med 40%.

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 2004 motsvarar en ränta på 4,1 %. 57 % av lånen löper mot rörlig ränta och 43 % till en fast ränta på 5,43 %. Övriga krediter eller ansvarsförbindelser saknas.

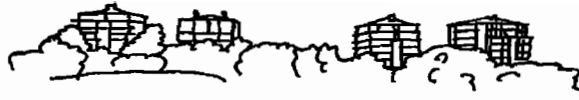
Föreningens Megafond har under året avyttrats och 3.8 milj av dessa medel har används till amortering av lån.

Fastigheten har under året åsatts taxeringsvärde om 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.

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%.



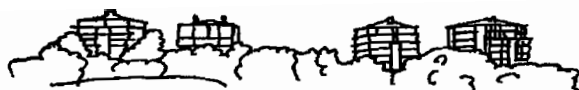
Förslag till disposition av föreningens vinst

Styrelsen föreslår att årets överskott 107 169 kronor överföres i ny räkning.

Balanserad förlust	-654 028 kronor
Avsättning till underhållsfond	-75 000 kronor
Årets resultat	107 169 kronor
Den ansamlade förlusten uppgår därefter till	-621 859 kronor
Styrelsen föreslår följande resultatdisposition;	
Att till nästa år överföra i ny räkning,	-621 859 kronor

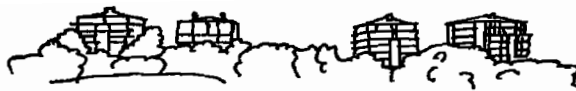
Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Handwritten signatures and initials:
AW
M
B. d. d.



Resultaträkning

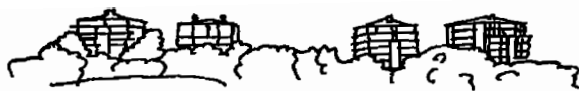
Belopp i kr	Not	2004-01-01	2003-01-01
		2004-12-31	2003-12-31
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Årsavgifter/hyror	1	4 068 054	4 071 906
Övriga intäkter	2	300	368 925
		<u>4 068 354</u>	<u>4 440 831</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Reparationer och underhåll	3	-194 231	-138 700
Driftskostnader	4	-1 388 227	-1 324 999
Förvaltningskostnader	5	-299 686	-374 289
Försäljning inventarier Kajutan		0	-13 422
		<u>-1 882 144</u>	<u>-1 851 410</u>
Rörelseresultat före avskrivningar		2 186 210	2 589 421
<i>Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	6	-796 564	-796 564
Maskiner o inventarier	7	-11 175	-11 196
Inventarier komposteringshus	8	-7 656	-7 656
Inventarier Kajutan		0	-3 560
		<u>-815 395</u>	<u>-818 976</u>
Rörelseresultat		1 370 815	1 770 445
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter/Räntebidrag	9	959 521	1 048 198
Räntekostnader	9	-2 000 979	-2 322 158
		<u>-1 041 458</u>	<u>-1 273 960</u>
Rörelseresultat efter finansiella poster		329 357	496 485
<i>Avsättningar</i>			
Avsättning till underhållsfond		0	-75 000
<i>Skatt</i>			
Statlig skatt		-222 188	0
Årets resultat		107 169	421 485



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2004-12-31</i>	<i>2003-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	6	92 210 469	93 007 033
Mark	6	70 660 000	70 660 000
Maskiner och inventarier	7	10 591	21 766
Inventarier komposteringshus	8	24 002	19 119
Inventarier Kajutan		0	0
		<u>162 905 062</u>	<u>163 707 918</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
PM- fond MEGA	10	0	4 246 423
Summa anläggningstillgångar		162 905 062	167 954 341
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	14 331
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	<u>326 797</u>	<u>322 775</u>
		326 797	337 106
Kassa och bank	12	2 590 807	938 841
Summa omsättningstillgångar		2 917 604	1 275 947
Summa tillgångar		165 822 666	169 230 288

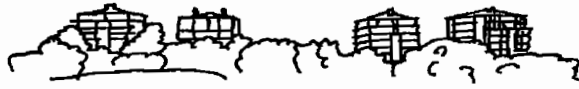
Handwritten signature and initials



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2004-12-31</i>	<i>2003-12-31</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		225 000	225 000
		<u>116 111 000</u>	<u>116 111 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat/dispositionsfond		-654 028	-1 075 513
Årets resultat		107 169	421 485
		<u>-546 859</u>	<u>-654 028</u>
Summa eget kapital		115 564 141	115 456 972
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	48 974 000	52 774 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		307 610	284 488
Skatteskulder		222 188	0
Personalens källskatt		24 000	0
Upplupna arbetsgivaravgifter		22 610	0
Avräkning AP-Fastigheter	15	120 000	120 000
Upplupna utgiftsräntor		307 016	320 994
Förskottsbetalda hyror/årsavgifter		279 509	269 333
Upplupen kostnad och förutbetalda intäkter	16	1 592	4 500
		<u>1 284 525</u>	<u>999 315</u>
Summa skulder		50 258 525	53 773 315
Summa eget kapital och skulder		165 822 666	169 230 288
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar	17	55 000 000	55 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Handwritten signature and initials:
H. W. f.
A. L. L.



NOTER MED REDOVISNINGSPRINCIPER OCH BOKSLUTSKOMMENTARER

Belopp i kronor om inget anges

REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BKN) 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.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

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

Fond för yttre underhåll

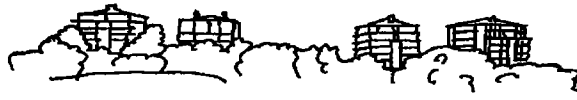
En ändring av redovisningsprinciper har skett innebärande att avsättning till underhållsfond numera sker över resultatdispositionen istället för som tidigare genom en avsättning i resultaträkningen. Bytet har medfört en korrigeringspost i det egna kapitalet. Underhållsfonden har flyttats från avsättningar till bundet eget kapital.

Not 1	2004	2003
<i>Rörelsens intäkter</i>		
Hysesintäkter förråd	74 478	72 224
Hysesintäkter Kajutan	0	6 106
Årsavgifter bostäder	3 993 576	3 993 576
	<hr/>	<hr/>
	4 068 054	4 071 906

Not 2

Övriga intäkter

Övriga intäkter	300	0
Förlikningsavtal AP-Fastigheter	0	368 925
	<hr/>	<hr/>
	300	368 925



Not 3	2004	2003
<i>Reparationer och underhåll</i>		
Byggnad löpande underhåll	-107 848	-59 917
Hiss	-19 670	-74 745
Gård/trädgård	-66 713	-4 038
	<hr/>	<hr/>
	-194 231	-138 700
 Not 4		
<i>Driftskostnader</i>		
Fastighetskötsel entreprenad	0	-11 280
Städning	-109 231	-115 250
El	-99 888	-97 775
El nätavgifter	-61 105	-71 314
Uppvärmning	-707 264	-636 685
Vatten och avlopp	-159 326	-150 978
Sophämtning	-88 855	-88 210
KSH, källsorteringshus	-33 424	-38 541
KSH, kompostering	-4 485	0
Snöröjning/gatuhållning	-19 252	-19 252
Fastighetsförsäkring	-55 095	-47 709
Kabel-TV/bredband	-49 980	-47 380
Förbrukningsinventarier	0	0
Förbrukningsmaterial	-322	-625
	<hr/>	<hr/>
	-1 388 227	-1 324 999
 Not 5		
<i>Förvaltningskostnader</i>		
Hyra förråd	-64 527	-63 635
Hyra föreningslokal	0	-72 119
Kontorsmaterial	0	-5 807
Telefon	-4 297	-2 195
Styrelsearvode inkl sociala kostnader	-102 610	-102 706
Revisionsarvode	-8 109	-8 638
Kameral förvaltning	-70 092	-69 424
Extra kameral förvaltning	-2 062	-3 624
Övriga adm kostnader	-4 094	-3 269
Föreningsomkostnader	-8 429	-3 437
Hemsida	-1 876	-1 876
Konsultkostnader	-26 125	-29 688
Bank/post kostnader	-3 294	-2 450
Advokatkostnader	0	-1 250
Föreningsavgifter	-4 171	-4 171
	<hr/>	<hr/>
	-299 686	-374 289

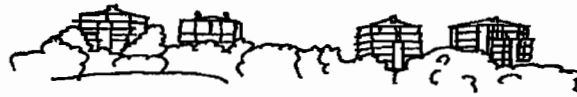
Årsredovisning Bostadsrättsföreningen. Gustafshög 1, Nacka Strand

769 604 - 6999

Perioden 2004-01-01 – 2004-12-31

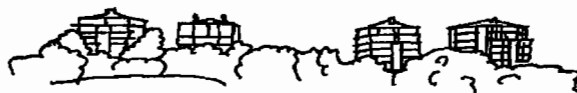
10 (14)

[Handwritten signature]
A. L. L.



Not 6	2004	2003
<i>Byggnader och mark</i>		
Byggnader anskaffningsvärde	98 000 000	98 000 000
Förråd garage	62 830	62 830
Ack avskrivning	-5 055 797	-4 259 233
Årets avskrivning	-796 564	-796 564
Bokfört värde	92 210 469	93 007 033
Mark	70 660 000	70 660 000
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnad	51 000 000	57 000 000
Mark	14 800 000	12 300 000
Totalt	65 800 000	69 300 000
Not 7		
<i>Maskiner och inventarier</i>		
Anskaffningsvärde	55 940	55 940
Ack avskrivningar	-34 174	-22 978
Årets avskrivning	-11 175	-11 196
Nettobokfört värde	10 591	21 766
Not 8		
<i>Inventarier komposteringshus</i>		
Anskaffningsvärde	38 259	38 259
Årets inköp	12 539	0
Ack avskrivningar	-19 140	-11 484
Årets avskrivning	-7 656	-7 656
Nettobokfört värde	24 002	19 119
Not 9		
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>		
Vinst penningmarknadsfond	70 724	0
Utdelning penningmarknadsfond	0	152 679
Ränteintäkter	21 096	7 379
Förändring fondvärde	0	-1 628
Räntebidrag	867 701	889 768
Räntekostnader	-2 000 942	-2 322 158
Räntekostnade leverantörsskuld	-37	0
	-1 041 458	-1 273 960

A. J. J.



Not 10

Finansiella anläggningstillgångar

Anskaffningsvärde PM-fond MEGA	4 246 423	4 082 309
Försäljning PM-fond MEGA	-4 317 147	0
Utdelning Megafond	0	152 679
Vinst försäljning fonder	70 724	0
Förändring fondvärde	0	11 435
Totalt antal andelar 0	0	4 246 423

Not 11

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

AP fastigheter hyra förråd kv 1	16 403	16 148
com hem kabel-tv kv 1	13 655	12 495
Fordran AP fastigheter	8 100	0
Elavgifter jan	5 280	11 315
Joraform AB	2 113	0
FRUBO förvaltningsarvode kv 1	17 689	0
Intäkt försäljning inventarier Kajutan	0	5 280
Länsförsäkringar	57 132	55 095
Upplupet räntebidrag	206 425	222 442
	326 797	322 775

Not 12

Kassa och bank

Postgiro	26 108	27 125
FSB	2 564 699	775 845
FSB	0	135 872
	2 590 807	938 841

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	15 832 000
	48 974 000	52 774 000

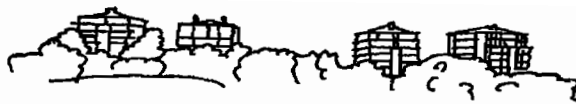
	Villkor	Ränta
SPINTAB	2007-08-19	5,430%
SPINTAB	Löpande, 3 månader	2,584%
SPINTAB	Löpande, 3 månader	2,584%

Not 15

Avräkning AP-Fastigheter

Ingående balans	120 000	750 000
Avbetalning under 2004/ 2003	0	-630 000
	120 000	120 000

Handwritten signature and initials
A 2 L



Not 16	2004	2003
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Revision	0	4 500
Diverse utlägg	1 592	0
	<u>1 592</u>	<u>4 500</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		-1 075 512	421 485
Resultatdisp enl stämmobeslut				421 485	-421 485
Överföring från avsättningar			225 000		
Årets resultat					<u>107 169</u>
Belopp vid årets slut	99 840 000	16 046 000	225 000	-654 027	107 169

Stockholm 200~~4~~⁵ 04-19

Lars Lundin

Bo Karlsson

Hans Westerlund

Britt-Marie Gunnarsson

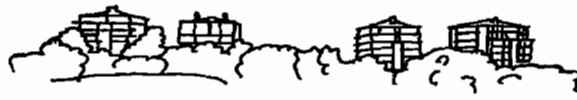
Min revisionsberättelse har avgivits 2005-05-02
Lindebergs Grant Thornton AB

Årsredovisning Bostadsrättsföreningen, Gustafshög 1, Nacka Strand

769 604 - 6999

Perioden 2004-01-01 - 2004-12-31

13 (14)



KASSAFLÖDESANALYS

	2004-12-31	2003-12-31
Tillförda medel		
Resultat före avskrivningar och före skatt	2 186 210	2 602 843
Finansiella poster exkl realisationsvinst	-1 112 182	-1 425 011
	<u>1 074 028</u>	<u>1 177 832</u>
Försäljning värdepapper	4 317 147	0
Försäljning inventarier	0	5 280
Summa tillförda medel	5 391 175	1 183 112
Använda medel		
Minskning av lån	-3 800 000	0
Inventarier nyanskaffning	-12 539	0
Statlig skatt	-222 188	0
Summa använda medel	-4 034 727	0
FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL	1 356 448	1 183 112
Spec av rörelsekapitalförändring		
Ökning(+)Minskning(-) kortfristig fordran	-10 309	-23 349
Ökning(-)Minskning(+) kortfristiga skulder	-285 210	1 249 371
Ökning(+)Minskning(-) likvida medel	<u>1 651 966</u>	<u>-42 910</u>
SUMMA RÖRELSEKAPITALFÖRÄNDRING	1 356 448	1 183 112

[Handwritten signature]
2.1

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 år 2004. 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 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 de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen 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 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 därmed 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 2 maj 2005



Perlof Andersson
Auktoriserad revisor
Lindebergs Grant Thornton AB