

*Bostadsrättsföreningen
Gästfriheten*

*Årsredovisning
2002-01-01-2002-12-31*

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gästfriheten får härmed avge berättelse för föreningens förvaltning verksamhetsåret 2002-01-01-2002-12-31.

STYRELSE OCH REVISORER

Ordinarie styrelseledamöter:

Lena Holmbring
Staffan Gustafsson
Kenneth Olsson
Hanna Runesdotter
Inger Schocher

Suppleanter

Mats Lindblad
Jesper Andersson

Ordinarie revisorer:

KPMG

Revisorssuppleanter:

KPMG

Under verksamhetsåret har 1 stämma och 1 extrastämma hållits. Dessutom har 10 styrelsesammanträden hållits.

ALLMÄNT

Föreningen förvärvade fastigheterna 2002-06-26.

Föreningen bildades 2002-03-04 och inregistrerades 2001-05-14 med namnet Bostadsrättsföreningen Carlerlagerhus nr 136. Föreningen bytte namn 2002-04-24 till Bostadsrättsföreningen Gästfriheten. Den ekonomiska planen registrerades hos PRV 2002-06-07

FASTIGHETER

Föreningen innehar med tomträtt fastigheterna Gästfriheten 1, Gästfriheten 2 och Stridbarheten 1. På fastigheten har tre flerfamiljshus uppförts med sammanlagt 106 st lägenheter på en sammanlagd area på 6 338 m². I fastigheten finns även 11 lokaler och förråd på sammanlagt 902 m².

Lägenheterna fördelas enligt nedan;

14 st	1 rum och kök
46 st	2 rum och kök
40 st	3 rum och kök
6 st	4 rum och kök

27 lägenheter var vid bokslutstillfället upplåtna som hyresrätter, övriga som bostadsrätter. Byggnadsår 1954.

TAXERINGSVÄRDEN

Föreningen har vid bokslutstillfället inte åsatts något taxeringsvärde.

FASTIGHETSFÖRSÄKRING

Fastighetsförsäkringen som är tecknad i Trygg Hansa gäller fullvärde och försäkring mot ohyra ingår.

ADMINISTRATION

Riksbyggen Stockholm har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning, såväl ekonomisk som teknisk enligt träffat avtal samt också ombesörjt fastighetsservice, trädgårdsunderhåll, yttre renhållning och städning.

UNDERHÅLL OCH REPARATIONER

Reparationer

Kostnaden för reparationer har under verksamhetsåret uppgått till 61 096 som fördelar sig enligt följande:

Reparationer genom felanmälan 61 096

Planerat underhåll

Under året har inget planerat underhåll genomförts.

Besiktning av fastigheterna

Besiktning av föreningens egendom gjordes i samband med förvärvandet av fastigheterna

FÖRENINGENS LÅN

Föreningens fastigheter är belånade enligt följande:

Låneinstitut	Ränta i %	Ursprungligt lån	Bundet till datum	Årets amortering	Utg.skuld 2002-12-31
Stadshypotek	6,19	10 000 000	2010-06-30	0	10 000 000
Stadshypotek	6,05	10 000 000	2007-06-30	0	10 000 000
Stadshypotek	5,85	10 000 000	2005-06-30	0	10 000 000
Stadshypotek	4,85	19 000 000	Rörligt	4 000 000	15 000 000
		49 000 000		4 000 000	45 000 000

Säkerhet

Som säkerhet för lånen har pantförskrivits pantbrev på sammanlagt 49 000 000.

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Styrelsen föreslår att årets förlust -34 002
balanseras i ny räkning

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2002-01-01 2002-12-31
Rörelsens intäkter		
Årsavgifter och hyror	1	2 852 823
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 834
Övriga avgifter	3	46 211
Övriga förvaltningsintäkter		<u>0</u>
		2 898 200
Rörelsens kostnader		
Reparationer	4	- 61 096
Underhåll	5	- 155 000
Fastighetsskatt		- 144 156
Driftskostnader	6	-1 022 408
Övriga kostnader		- 3 350
Personalkostnader		- 50 340
Avskrivningar av anläggningstillgångar	7	<u>- 153 385</u>
		-1 589 735
Rörelseresultat		1 308 465
Resultat från finansiella poster		
Ränteintäkter	8	17 917
Räntekostnader	9	<u>-1 360 384</u>
Resultat efter finansiella poster		- 34 002
Inkomstskatt		<u>0</u>
Årets resultat		- 34 002

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2002-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	10	81 620 546
		<u>81 620 546</u>
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar		9 114
Förutbetalda kostn. och upplupna intäkter	11	21 598
		<u>30 712</u>
Kassa och bank	12	1 787 559
Summa omsättningstillgångar		<u>1 818 271</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>83 438 817</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2002-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	13	
Bundet eget kapital		
Insatser		37 519 039
		<u>37 519 039</u>
Fritt eget kapital		
Årets resultat		- 34 002
		<u>- 34 002</u>
Summa eget kapital		37 485 037
Avsättningar		
Föreningens underhållsfond	14	155 000
		<u>155 000</u>
Långfristiga skulder		
Fastighetslån, långa	15	45 000 000
		<u>45 000 000</u>
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder		139 379
Skuld till medlemmarna		36 128
Skatteskulder		144 156
Övriga skulder, korta	16	23 808
Upplupna kostn. och förutbetalda intäkter	17	455 310
		<u>798 781</u>
Summa skulder		45 953 781
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		83 438 817
Ansvarsförbindelser		
		Inga
Ställda panter		49 000 000
Panter i eget förvar		83 000 000

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2002-12-31

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. I avvaktan på kommande anvisningar från Bokföringsnämnden redovisas föreningens underhållsfond som avsättning i balansräkningen. I resultaträkningen redovisas årets planenliga avsättning till fonden som underhållskostnad.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar 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 ekonomisk livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader 60 år

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	1 279 008
Hyror, bostäder	1 477 897
Hyror, lokaler	77 584
Hyror, garage och p-platser	18 335
	<hr/>
	2 852 823

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 834
	<hr/>
	- 834

Not 3 Övriga avgifter

Serviceavgifter	2 411
Kabel-TV avgifter	43 800
	<hr/>
	46 211

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2002-12-31

Not 4 Reparationer

Reparationer	61 096
	<hr/> 61 096

Not 5 Underhåll

Avsättning till underhållsfonden	155 000
	<hr/> 155 000

Not 6 Driftskostnader

Tomträttsavgäld	7 320
Fastighetsförsäkring	18 529
Arvode förvaltning, ekonomisk	60 794
Arvode förvaltning, teknisk	47 766
Kabel-TV	52 351
Arvode auktoriserad revisor	15 000
Möteskostnader	3 600
Fastighetsskötsel	60 739
Trädgårdsskötsel	33 844
Städ	109 250
Förbrukningsmateriel	593
Vatten	88 186
El	62 000
Uppvärmning	438 852
Sophantering	23 584
	<hr/> 1 022 408

Not 7 Avskrivningar av anläggningstillgångar

Byggnader, byggn.inventarier, markanl.	153 385
	<hr/> 153 385

Not 8 Ränteintäkter

Ränteintäkter avräkning med FSB	2 867
Ränteintäkter Handelsbanken	15 050
	<hr/> 17 917

FSB = Föreningssparbanken

Not 9 Räntekostnader

Räntekostnader, fastighetslån	1 360 339
Övriga finansiella kostnader	45
	<hr/> 1 360 384

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2002-12-31
Not 10 Byggnader och mark	
Anskaffningsvärden	
Vid årets början	
Byggnader	81 773 931
	<u>81 773 931</u>
Summa anskaffningsvärden	81 773 931
Akkumulerade avskrivningar enligt plan	
Vid årets början	<u>0</u>
Årets avskrivning enligt plan	<u>- 153 385</u>
Summa ack. avskr. enligt plan	- 153 385
Akkumulerade upp- och nedskrivningar	
Summa ack. upp- och nedskrivningar	<u>0</u>
Planenligt restvärde byggnader vid årets slut	<u>81 620 546</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	81 620 546
Not 11 Förutbetalda kostn. och upplupna intäkter	
Tomträttsavtal	3 659
Fastighetsförsäkring	17 939
	<u>21 598</u>
Not 12 Kassa och bank	
Handkassa	3 000
Avräkning med FSB	201 707
Bankmedel	1 582 852
	<u>1 787 559</u>

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2002-12-31

Not 13 Eget kapital

	Insatser och uppl. avgift	Resultat
Vid årets början	0	0
Årets resultat	37 519 039	- 34 002
Vid årets slut	37 519 039	- 34 002

Not 14 Föreningens underhållsfond

Behållning vid årets början	0
Avsättning enligt plan	155 000
Avsättning enligt stämmobeslut	0
Behållning vid årets slut	155 000

Not 15 Fastighetslån, långa

Fastighetslån	45 000 000
Skuld vid årets slut	45 000 000

Not 16 Övriga skulder, korta

Upplupna sociala avg. och skatter	23 808
	<u>23 808</u>

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2002-12-31
Not 17 Upplupna kostn. och förutbetalda intäkter	
Förutbetalad hyror och avgifter	204 605
Fjärrvärme	122 419
Vattenavgift	4 396
Fastighetsskötsel kv 3 och 4 2002	10 000
Elkostnad	56 421
Kabel-TV	42 469
Arvode KPMG	15 000
	<hr/> 455 310

Stockholm 2003-

Lena Holmbring

Staffan Gustafsson

Kenneth Ohlsson

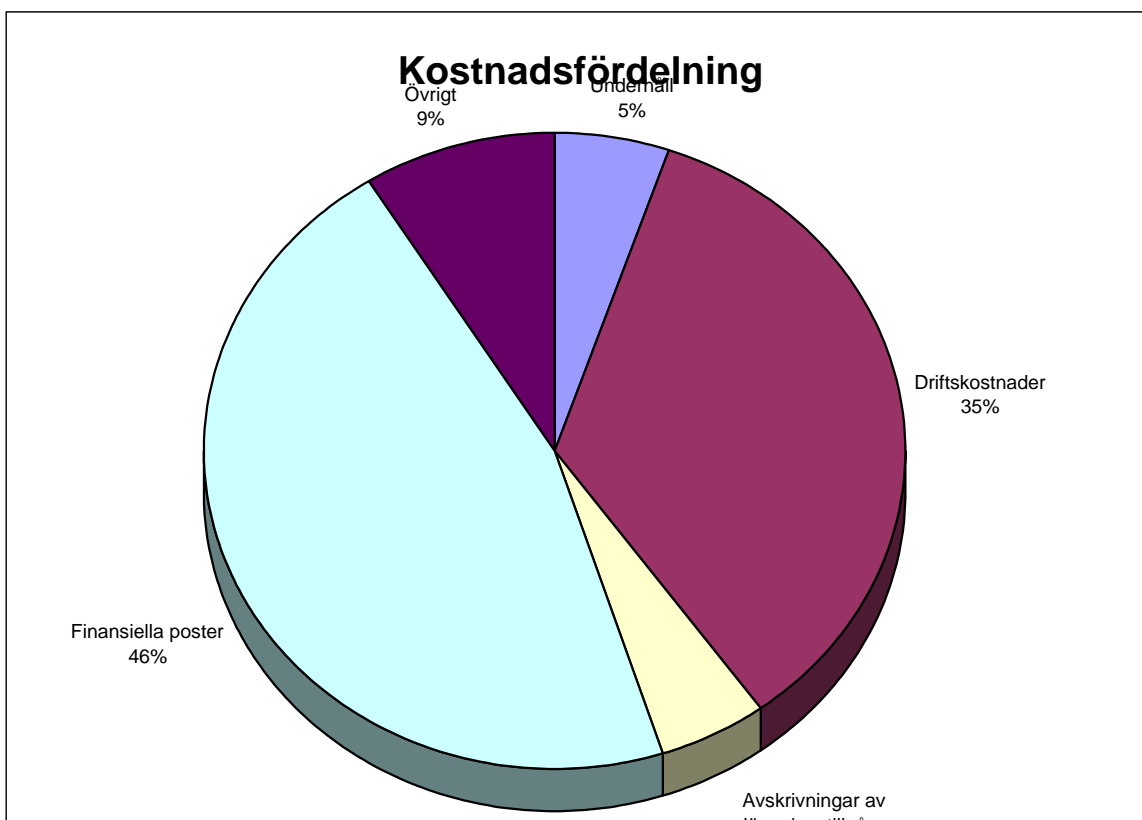
Hannah Runesdotter

Inger Schocher

Vår revisionsberättelse angående denna årsredovisning har avlämnats 2003-
KPMG

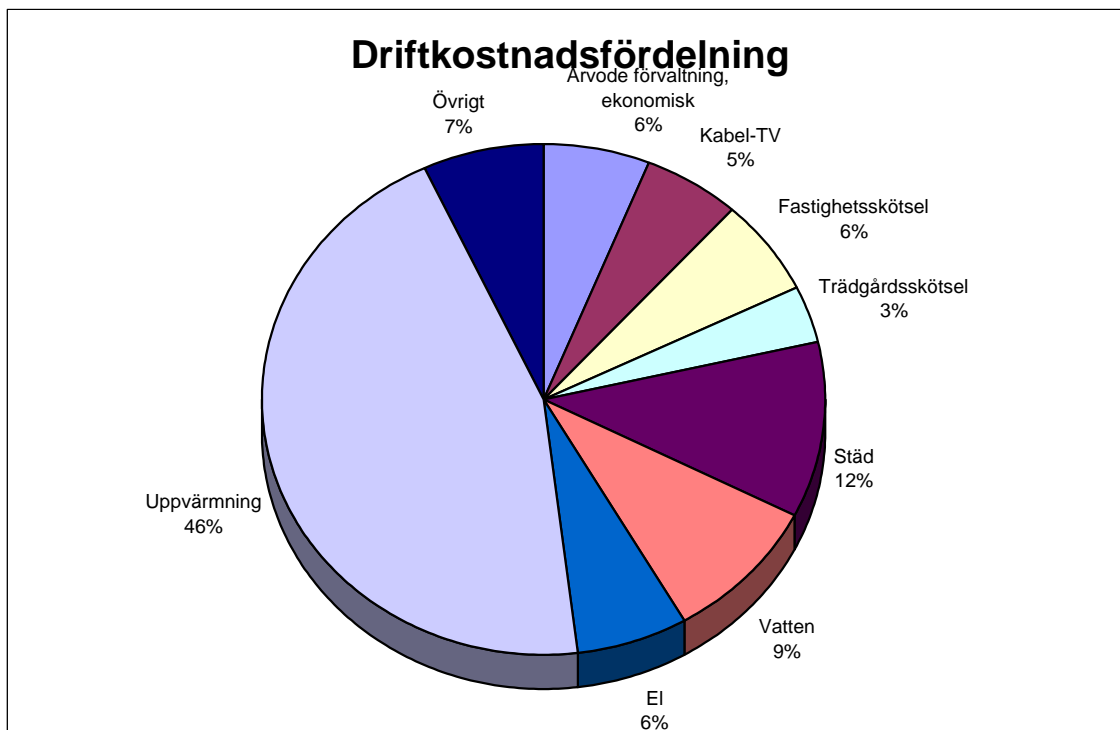
Per Engzell
Auktoriserad revisor

Kostnadsfördelning	2002	1900
Reparationer	61 096	0
Underhåll	155 000	0
Fastighetsskatt	144 156	0
Driftskostnader	1 022 408	0
Övriga kostnader	3 350	0
Personalkostnader	50 340	0
Avskrivningar av anläggningstillgångar	153 385	0
Jämförelsestörande poster	0	0
Finansiella poster	1 360 384	0
Summa kostnader	2 950 119	0



Driftkostnadsfördelning

Tomträttsavgäld	7 320	0
Fastighetsförsäkring	18 529	0
Arvode förvaltning, ekonomisk	60 794	0
Kabel-TV	52 351	0
Arvode auktoriserad revisor	15 000	0
Möteskostnader	3 600	0
Fastighetsskötsel	60 739	0
Trädgårdsskötsel	33 844	0
Städ	109 250	0
Förbrukningsmateriel	593	0
Vatten	88 186	0
EI	62 000	0
Uppvärmning	438 852	0
Sophantering	23 584	0
Summa driftkostnader	974 642	0



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

BOA (kvm):

	1	1
	Kr / kvm	Kr / kvm
Tomträttsavgäld	7 320	0
Fastighetsförsäkring	18 529	0
Arvode förvaltning, ekonomisk	60 794	0
Kabel-TV	52 351	0
Arvode auktoriserad revisor	15 000	0
Möteskostnader	3 600	0
Fastighetsskötsel	60 739	0
Trädgårdsskötsel	33 844	0
Städ	109 250	0
Förbrukningsmateriel	593	0
Vatten	88 186	0
El	62 000	0
Uppvärmning	438 852	0
Sophantering	23 584	0
Summa driftkostnader	974 642	0

Kostnadsfördelning

