

*Bostadsrättsföreningen
Gästfriheten*

*Årsredovisning
2003-01-01-2003-12-31*

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gästfriheten får härmed avge berättelse för föreningens förvaltning verksamhetsåret 2003-01-01-2003-12-31.

STYRELSE OCH REVISORER

Ordinarie styrelseledamöter:

Staffan Gustafsson
Kenneth Olsson
Lena Holmbring, t o m 2003-08-26
Hannah Runesdotter
Inger Schocher
Maria Magnusson

Suppleanter

Mats Lindblad
Jesper Andersson

Ordinarie revisorer:

Gunnar Söderberg
KPMG Bohlins AB

Revisorssuppleanter:

Vakant
KPMG Bohlins AB

Under verksamhetsåret har 1 ordinarie föreningsstämma och 17 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 9 lokaler och förråd på sammanlagt 333 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

Under verksamhetsåret har en lokal byggts om till 5 lägenheter, 2 st 2:or och 3 st 3:or, vilket ger totalt 111 lägenheter med en total yta på 6 734 m².

29 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 fastighetservice, trädgårdsunderhåll, yttre renhållning och städning.

UNDERHÅLL OCH REPARATIONER

Reparationer

Kostnaden för reparationer har under verksamhetsåret uppgått till 283 760 som fördelar sig enligt följande:

Reparationer genom felanmälan	87 058
Bostäder	7 489
Lokaler	13 099
Gemensamma utrymmen	7 333
Installationer	52 240
Huskropp utvändigt	84 883
P-platser	13 750
Vandalisering	17 908

Planerat underhåll

Under året har planerat underhåll utförts för 216 014 som belastat föreningens underhållsfond. Följande arbeten har utförts:

Tvätt, sanering mm värmesystem	157 626
Gungställning	38 750
Underhållsadministration enligt avtal	19 638

Besiktning av fastigheterna

Besiktning av föreningens egendom gjordes i samband med förvärvandet av fastigheterna

Trädgårdsbesiktning utfördes 2003-04-28.

FÖRENINGENS LÅN

Föreningens fastigheter är belånade enligt följande:

Brf Gästfriheten
Organisationsnummer 769607-1179

Låneinstitut	Ränta i %	Ing. skuld 2003-01-01	Bundet till datum	Årets amortering	Utg. Skuld 2003-12-31
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	3,35	<u>15 000 000</u>	Rörligt	<u>1 000 000</u>	<u>14 000 000</u>
		45 000 000		1 000 000	44 000 000

Säkerhet

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

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Styrelsen föreslår att tidigare balanserat underskott	- 34 003
ökas med årets underskott	<u>- 394 463</u>
tillsammans	<u>- 428 466</u>
balanseras i ny räkning.	

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2003-01-01 2003-12-31	2002-01-01 2002-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	5 306 330	2 852 823
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 106 262	- 6 519
Övriga avgifter	3	19 922	5 648
Övriga förvaltningsintäkter	4	113 604	46 248
		<u>5 333 594</u>	<u>2 898 199</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer		- 283 760	- 61 096
Underhåll	5	- 158 637	- 155 000
Fastighetsskatt		- 273 760	- 144 156
Driftskostnader	6	-2 358 084	-1 022 408
Övriga kostnader	7	- 32 664	- 3 350
Personalkostnader	8	- 48 464	- 50 340
Avskrivningar av anläggningstillgångar	9	- 234 079	- 153 385
		<u>-3 389 448</u>	<u>-1 589 735</u>
Rörelseresultat		1 944 146	1 308 464
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	10	12 408	17 917
Räntekostnader	11	-2 351 017	-1 360 384
Resultat efter finansiella poster		- 394 463	- 34 003
Årets resultat		- 394 463	- 34 003

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2003-12-31	2002-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	82 836 031	81 620 546
Maskiner, inventarier, fastighetsinventarier	13	22 280	0
		<u>82 858 311</u>	<u>81 620 546</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		13 195	9 114
Skattefordringar		20 911	0
Förutbetalda kostn. och upplupna intäkter	14	68 897	21 598
		<u>103 003</u>	<u>30 712</u>
Kortfristiga placeringar			
Specialutlåning till Riksbyggen	15	250 000	0
		<u>250 000</u>	<u>0</u>
Kassa och bank	16	1 596 820	1 787 559
		<u>1 949 823</u>	<u>1 818 271</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>84 808 134</u>	<u>83 438 817</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2003-12-31	2002-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Insatser		39 459 354	37 519 039
Upplåtelseavgifter		664 282	0
		<u>40 123 636</u>	<u>37 519 039</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 34 003	0
Årets resultat		- 394 463	- 34 003
		<u>- 428 466</u>	<u>- 34 003</u>
Summa eget kapital		39 695 170	37 485 036
Avsättningar			
Föreningens underhållsfond	18	97 623	155 000
		<u>97 623</u>	<u>155 000</u>
Långfristiga skulder			
Fastighetslån, långa	19	44 000 000	45 000 000
		<u>44 000 000</u>	<u>45 000 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		277 374	139 379
Skatteskulder		273 916	144 156
Övriga skulder, korta	20	0	23 808
Upplupna kostn. och förutbetalda intäkter	21	464 051	491 438
		<u>1 015 341</u>	<u>798 781</u>
Summa skulder		45 112 964	45 953 781
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		84 808 134	83 438 817

Ansvarsförbindelser

	Inga	Inga
Ställda panter	49 000 000	49 000 000
Panter i eget förvar	83 000 000	83 000 000

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd med undantag av att yttre underhållsfond redovisas som avsättning.

En äkta bostadsrättsförening beskattas enligt schablon som ett privatbostadsföretag vilket innebär att det ej finns någon skillnad mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder.

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. Avskrivning sker enligt plan.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

60 år

Belopp i kr om inget annat anges

	2003-12-31	2002-12-31
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	3 093 943	1 279 008
Hyror, bostäder	1 832 681	1 477 897
Hyror, lokaler	303 586	77 584
Hyror, garage	8 920	2 230
Hyror, p-platser	67 020	16 030
Hyror, övriga	180	75
	<hr/> 5 306 330	<hr/> 2 852 823
Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall		
Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	- 90 248	0
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 750	0
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 2 756	- 834
Rabatter	- 12 508	- 5 685
	<hr/> - 106 262	<hr/> - 6 519

	2003-12-31	2002-12-31
Not 3 Övriga avgifter		
Bränsleavgifter, övrigt	3 490	1 048
Vattenavgifter	292	730
Elavgifter	16 140	3 870
	<hr/> 19 922	<hr/> 5 648
Not 4 Övriga förvaltningsintäkter		
Kabel-tv-avgifter	107 748	43 800
Övrigt	5 856	2 448
	<hr/> 113 604	<hr/> 46 248
Not 5 Underhåll		
Avsättning till underhållsfonden	158 637	155 000
Nedlagda underhållskostnader	216 014	0
Avgår: uttag ur underhållsfonden	- 216 014	0
	<hr/> 158 637	<hr/> 155 000
Not 6 Driftskostnader		
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2013)	15 570	7 320
Fastighetsförsäkring	36 874	18 529
Arvode förvaltning	219 257	108 560
Kabel-TV	157 129	52 351
IT-kostnader	3 575	0
Juridiska kostnader	7 740	0
Arvode auktoriserad revisor	21 525	15 000
Möteskostnader	0	3 600
Övriga förvaltningskostnader	7 284	0
Fastighetsskötsel	121 421	60 739
Trädgårdsskötsel	68 245	33 844
Städ	175 660	109 250
Sotning	48 881	0
Obligatoriska besiktningar	1 680	0
Snöröjning	124 204	0
Förbrukningsmateriel	15 219	593
Vatten	174 007	88 186
El	113 172	62 000
Uppvärmning	955 058	438 852
Sophantering	91 584	23 584
	<hr/> 2 358 084	<hr/> 1 022 408
Not 7 Övriga kostnader		
Lokalkostnader	24 851	0
Kreditupplysningar	250	0

	2003-12-31	2002-12-31
Medlems- och föreningsavgifter	0	1 250
IT-tjänster	0	2 100
Konsultarvoden (utrymn.plan)	7 563	0
	<hr/> 32 664	<hr/> 3 350

Not 8 Personalkostnader
Föreningen har ingen anställd personal.

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	39 400	37 899
Summa	<hr/> 39 400	<hr/> 37 899
Sociala kostnader	9 064	12 441
	<hr/> 48 464	<hr/> 50 340

Not 9 Avskrivningar av anläggningstillgångar

Byggnader, byggn.inventarier, markanl.	162 588	153 385
Om- och tillbyggnader (tvättstuga)	65 921	0
Inventarier	5 570	0
	<hr/> 234 079	<hr/> 153 385

Not 10 Ränteintäkter

Ränteintäkter bank	4 315	0
Ränteintäkter avräkning med FSB	4 889	2 867
Ränteintäkter spec. utlån till RB	3 204	15 050
	<hr/> 12 408	<hr/> 17 917

FSB = Föreningssparbanken

RB = Riksbyggen

Not 11 Räntekostnader

Räntekostnader, fastighetslån	2 350 791	1 360 339
Övriga finansiella kostnader	226	45
	<hr/> 2 351 017	<hr/> 1 360 384

Not 12 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	81 773 931	81 773 931
	<hr/> 81 773 931	<hr/> 81 773 931

	2003-12-31	2002-12-31
Årets anskaffningar		
Byggnader (försäljningskostnader hyresrätter)	125 460	0
Standardförbättringar (tvättstuga)	1 318 534	0
	<u>1 443 994</u>	<u>0</u>
Summa anskaffningsvärden	83 217 925	81 773 931
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 153 385	0
	<u>- 153 385</u>	<u>0</u>
Årets avskrivning enligt plan byggnader	- 162 588	- 153 385
Årets avskrivning standardförbättringar	- 65 921	0
Summa ack. avskr. enligt plan	- 381 894	- 153 385
	<u>- 381 894</u>	<u>- 153 385</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	82 836 031	81 620 546
	<u>82 836 031</u>	<u>81 620 546</u>
Not 13 Maskiner, inventarier, fastighetsinventarier		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början	<u>0</u>	<u>0</u>
Årets anskaffningar		
Inventarier (fällbord och stolar)	27 850	0
	<u>27 850</u>	<u>0</u>
Summa anskaffningsvärden	27 850	0
	<u>27 850</u>	<u>0</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Årets avskrivningar		
Inventarier	- 5 570	0
	<u>- 5 570</u>	<u>0</u>
Summa ack. avskr. enligt plan	- 5 570	0
	<u>- 5 570</u>	<u>0</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	22 280	0
	<u>22 280</u>	<u>0</u>

	2003-12-31	2002-12-31
Not 14 Förutbetalda kostn. och upplupna intäkter		
Ränteintäkter	375	0
Fastighetsförsäkring	29 756	17 939
Kabel TV	34 163	0
Tomträttsavgäld	4 603	3 659
	<u>68 897</u>	<u>21 598</u>
Not 15 Specialutlåning till Riksbyggen		
Ca 30 dagars inlåning t o m 2004-01-07, ränta 2,0 %	250 000	0
	<u>250 000</u>	<u>0</u>
Not 16 Kassa och bank		
Handkassa	3 000	3 000
Avräkning med FSB	357 963	201 707
Bankmedel	1 235 857	1 582 852
	<u>1 596 820</u>	<u>1 787 559</u>
Not 17 Eget kapital		
	Insatser och uppl. avgift	Resultat
Vid årets början	37 519 039	- 34 003
Försäljning lägenheter	2 604 597	0
Årets resultat	0	- 394 463
Vid årets slut	40 123 636	- 428 466
Not 18 Föreningens underhållsfond		
Behållning vid årets början	155 000	0
Avsättning enligt plan	158 637	155 000
Uttag ur fond	- 216 014	0
Behållning vid årets slut	97 623	155 000
Not 19 Fastighetslån, långa		
Fastighetslån	44 000 000	45 000 000
Skuld vid årets slut	44 000 000	45 000 000
Not 20 Övriga skulder, korta		
Upplupna sociala avg. och skatter	0	23 808
	<u>0</u>	<u>23 808</u>

	2003-12-31	2002-12-31
Not 21 Upplupna kostn. och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	220 812	240 733
Fjärrvärme	112 085	122 419
Vatten	9 013	4 396
El	12 018	56 421
Fastighetsskötsel	36 231	10 000
Kabel TV	0	42 469
Revisionsarvode	18 400	15 000
Snöröjning	27 806	0
Underhållsadministration	19 638	0
Fakturor tillhörande verksamhetsåret	8 048	0
	<hr/> 464 051	<hr/> 491 438

Bagarmossen 2004-05-11

Staffan Gustafsson

Jesper Andersson

Mats Lindblad

Hannah Runesdotter

Inger Schocher

Maria Magnusson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avlämnats 2004-05-13

Gunnar Söderberg
Föreningens revisor

KPMG Bohlins AB

Per Engzell
Auktoriserad revisor