Riksbyggens Brf Gästfriheten
Org nr 769607-1179
Årsredovisning
1/1 2008 - 31/12 2008

Riksbyggen

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende antingen äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader eller innehar fastigheten med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen förvaltar du fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende tillsammans. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t.ex. drift och underhåll kan hållas nere.

Den som bor i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka sitt boende. Genom föreningsstämman har du möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen. På föreningsstämman väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl.a. årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Som bostadsrättshavare har man vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller de delar av förvaltningen som styrelsen tecknat avtal om. Riksbyggen är ett folkrörelse-företag och en kooperativ ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggens två huvudinriktningar är bygg och förvaltning. Riksbyggens förvaltningsverksamhet har huvudfokus på bostadsrätten. Riksbyggen är ett serviceföretag och erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltnings-koncept, med allt från ekonomisk förvaltning till fastighetsskötsel och drift.
Riksbyggen genomför gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex. försäkringstjänster åt de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitetscertifierad enligt SS-EN ISO 9001. Detta innebär högt ställda krav på kvalitet och service i alla delar av arbetet. Riksbyggen arbetar intensivt med miljöfrågor. Miljödiplomering handlar om att ta ett antal steg mot en mer miljömedveten vardag. Miljödiplomet fungerar som ett officiellt erkännande av företagets miljöarbete och en objektiv miljömärkning.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Dagordning vid föreningsstämma enligt stadgarnas § 39.

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1) Stämmans öppnande

2) Godkännande av dagordningen

3) Val av stämmoordförande

4) Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare

5) Val av två justeringsmän tillika rösträknare

6) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst

7) Fastställande av röstlängd

8) Föredragning av styrelsens årsredovisning

9) Föredragning av revisorns berättelse

10) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning

11) Beslut om resultatdisposition

12) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna

13) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår

14) Beslut om antalet styrelseledamöter, suppleanter, revisorer och revisorssuppleanter

15) Val av styrelseledamöter och suppleanter

16) Val av revisorer och revisorssuppleant

17) Val av valberedning

18) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt 37 §

19) Stämmans avslutande

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter	7
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av

Riksbyggens Brf Gästfriheten
769607-1179

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Gästfriheten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008-01-01 - 2008-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter		Utsedd av
Joakim Broström	Ordförande	Stämman
Sara Ljungblad Söderlund	Vice ordförande	Stämman
Jan Dahlström	Sekreterare	Stämman
Sven Viil	Ledamot	Stämman
Rolf Pettersson	Ledamot	Stämman
Anders Engström	Ledamot	Stämman
Emma Södervall	Ledamot	Stämman

Styrelsesuppleanter		
Anna Landström	Suppleant	
Charlotte Arfwidson	Suppleant	Stämman

I tur stt avgå är: Sven Viil, Sara Ljungblad Söderlund, Rolf Petterson, Jan Dahlström och Anna Landström. Dessutom fyllnadsval efter Emma Södervall.

Ordinarie revisor		
Per Afzelius	Revisor	Stämman
KPMG Bohlins AB	Auktoriserad revisor	"

Revisorssuppleanter		
Mats Lindblad	Revisorsuppleant	Stämman
KPMG Bohlins AB	Auktoriserad revisor	"

Valberedning
Klas Whal (sammankallande) och Johan Rubbestad.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastigheter och lägenhet/lokaluppgifter

Föreningen innehar med tomträtt fastigheterna Gästfriheten 1, Gästfriheten 2 och Stridbarheten 1. Tre flerfamiljhus har uppförts innehållande 111 lägenheter. Adressen är Rusthållarvägen 121-155 i Bagarmossen.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
14	48	43	6

Därtill kommer:

Lokaler	Garage
9	46

Total tomtarea:	8 492 kvm
Total bostadsarea:	6 734 kvm
Total lokalarea:	333 kvm

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg-Hansa.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Årsta har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Underhåll och Reparationer

Utfört underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 162 307 kr och planerat underhåll för 33 205 kr. Underhållskostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 8 868 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 887 tkr.

Större planerade åtgärder avser renovering av balkonger.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

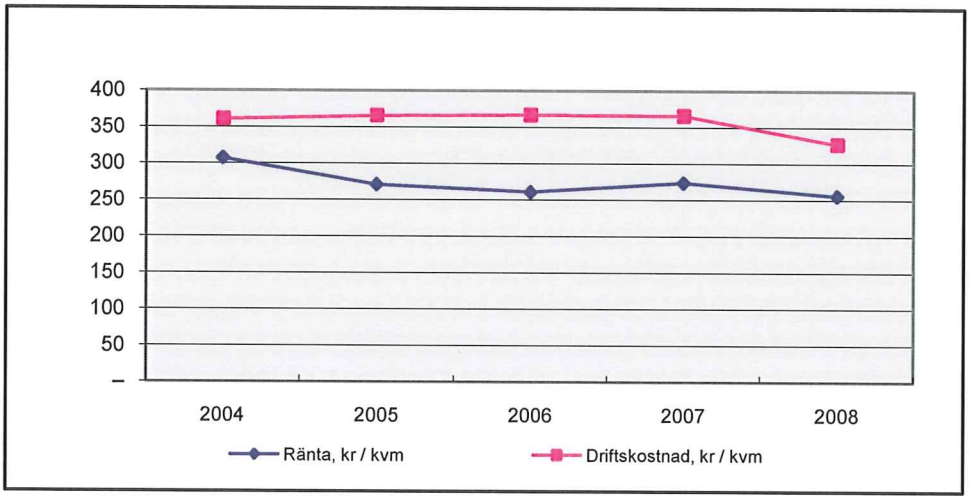
Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 28 april 2008. Styrelsen har hållit 11 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)

	2008	2007	2006	2005	2004
Rörelsens intäkter	5 574	5 748	5 736	5 752	5 415
Årets resultat	539	381	260	339	- 198
Balansomslutning	91 238	91 461	-90 634	87 402	86 723
Soliditet %	59%	58%	50%	49%	49%
Likviditet %	605%	439%	405%	267%	170%
Driftskostnad, kr / kvm	327	366	367	366	361
Ränta, kr / kvm	256	274	261	271	307
Underhållsfond, kr / kvm	126	83	54	41	31
Lån, kr / kvm	4 796	5 158	6 112	6 112	6 014

Nedanstående diagram visar ränta och driftkostnader per kvm, år 2004-2008



Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2005 då avgifterna höjdes med 5%. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2009 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under 2008 har 12 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 24 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt, förutom 15 som upplåts med hyresrätt.

Avtal
Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Fastighetsskötsel, trädgårdsskötsel och städning
Riksbyggen	Ekonomisk och teknisk förvaltning
COM HEM	Kabel -TV

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-178 186
Årets resultat före fondförändring	538 561
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-400 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	33 205
Summa underskott	-6 420

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	0
Att balansera i ny räkning	-6 420

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	5 573 637	5 582 665
Hyres- och avgiftsbortfall	2	- 64 597	- 84 291
Bränsleavgifter		8 915	10 293
Övriga avgifter		16 200	16 262
Övriga förvaltningsintäkter	3	40 274	223 103
		5 574 429	5 748 032
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 162 307	- 199 911
Planerat underhåll	5	- 33 205	- 97 607
Fastighetsavgift		- 152 359	- 220 069
Driftskostnader	6	-2 472 330	-2 586 433
Övriga kostnader	7	- 5 564	- 1 808
Personalkostnader	8	- 106 100	- 156 251
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 393 630	- 343 431
		-3 325 495	-3 605 510
Rörelseresultat		**2 248 934**	**2 142 522**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	10	225 551	173 009
Räntekostnader		-1 935 924	-1 934 096
		-1 710 374	-1 761 087
Resultat efter finansiella poster		**538 561**	**381 434**
Inkomstskatt		0	0
Årets resultat		**538 561**	**381 434**

Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 400 000	- 300 000
Ianspråktagande av underhållsfond		33 205	97 607
Förändring av underhållsfond		- 366 795	- 202 393
Resultat efter fondförändring		171 766	179 041

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	83 993 142	83 517 647
Summa anläggningstillgångar		**83 993 142**	**83 517 647**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		27 626	11 725
Skattekonto		269 661	329 908
Övriga fordringar		0	98 394
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	63 472	67 322
		360 759	507 349
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	13	4 000 000	3 950 000
Kassa och bank	14		
Kassa och bank		2 884 218	3 485 645
Summa omsättningstillgångar		**7 244 976**	**7 942 994**
SUMMA TILLGÅNGAR		**91 238 118**	**91 460 641**

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2008-12-31	2007-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
Bundet eget kapital			
Insatser		46 431 138	46 431 138
Upplåtelseavgifter		6 462 498	6 462 498
Underhållsfond		952 645	585 850
		53 846 281	53 479 486
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 178 186	- 357 227
Årets resultat		538 561	381 434
Avsättning till underhållsfond		- 400 000	- 300 000
Ianspråktagande av underhållsfond		33 205	97 607
		- 6 420	- 178 186
Summa eget kapital		**53 839 861**	**53 301 300**
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	16	36 200 000	36 350 000
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		100 000	100 000
Leverantörsskulder		166 121	91 366
Skatteskulder		236 191	476 601
Övriga skulder, kortfristiga	17	21 995	502 426
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	673 951	638 948
		1 198 258	1 809 341
Summa skulder		**37 398 258**	**38 159 341**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**91 238 118**	**91 460 641**
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		44 640 057	44 640 057
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Belopp i kr om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Från och med 1 januari 2007 ska bostadsrättsföreningar inte längre ta upp någon schablonintäkt av fastigheter. Som intäkt ska inte heller erhållna statliga räntebidrag för bostadsändamål tas upp. Avdrag får inte göras för ränta på lånat kapital som lagts ner i fastigheten, reparation och underhåll, återbetalning av statliga räntebidrag eller tomträttsavgäld.

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp ränteintäkter, utdelningar och kapitalvinster på värdepapper och fastigheter samt inlösta och sålda bostadsrätter.

Inkomstskatten uppgår till 28 % på skattepliktig inkomst.

Outnyttjade underskott från tidigare år får fortsatt utnyttjas. Föreningens underskottsavdrag har per balansdagen beräknats till 2 503 594 kr, vilket innebär att det inte utgår någon inkomstskatt. Uppskjuten skattefordran redovisas inte på underskottsavdraget.

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 nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	enligt 60 årig annuitetsplan
Standardförbättringar och markanläggningar	15-20 år

	2008-12-31	2007-12-31
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	4 293 169	4 118 686
Hyror, bostäder	980 557	1 184 826
Hyror, lokaler	191 811	177 624
Hyror, garage	8 920	9 143
Hyror, p-platser	81 000	67 216
Hyror, övriga	18 180	25 170
	5 573 637	5 582 665
Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall		
Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	- 1 668	- 32 188
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 49 837	- 37 429
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	0	- 1 487
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 13 092	- 7 354
Rabatter	0	- 5 833
	- 64 597	- 84 291
Not 3 Övriga förvaltningsintäkter		
Kabel-tv-avgifter	39 684	35 044
IT-avgifter	590	187 863
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	195
	40 274	223 103
Not 4 Reparationer		
Bostäder	43 206	57 216
Lokaler	0	21 600
Tvättstugor	10 861	9 069
Gemensamma utrymmen	9 355	6 014
Vatten/Avlopp	4 767	2 164
Värme	0	38 016
Ventilation	4 068	0
Elinstallationer	29 595	11 456
Övriga installationer	230	12 601
Huskropp	34 484	22 847
Gårdar och grönanläggningar	7 178	4 750
Garage och parkeringsplatser	0	1 353
Vandalisering	18 563	12 825
	162 307	199 911

	2008-12-31	2007-12-31
Not 5 Planerat underhåll		
Lokaler, gemensamma utrymmen	0	55 150
Huskroppar	33 205	42 457
	33 205	97 607
Not 6 Driftskostnader		
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2013)	14 638	14 297
Fastighetsförsäkring	46 413	45 186
Arvode förvaltning	684 680	665 483
Kabel-TV	10 041	27 948
IT-kostnader	3 615	221 875
Juridiska kostnader	0	8 800
Revisionsarvode, externt	27 000	21 200
Övriga förvaltningskostnader	26 891	33 386
Fastighetsskötsel	37 306	16 751
Obligatoriska besiktningar	54 625	0
Snöröjning	76 902	62 759
Förbrukningsmateriel	8 544	8 309
Vatten	124 589	124 767
El	242 757	241 386
Uppvärmning	1 018 148	1 002 299
Sophantering	96 183	91 987
	2 472 330	2 586 433
Not 7 Övriga kostnader		
Telefon och porto	1 314	1 808
Konsultarvoden	4 250	0
	5 564	1 808
Not 8 Personalkostnader		
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	70 000	120 001
Föreningsvald revisor	3 000	0
Utbildning, förtroendevalda	10 000	0
Summa	83 000	120 001
Sociala kostnader	23 100	36 250
	106 100	156 251

	2008-12-31	2007-12-31
Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	217 580	214 407
Avskrivning om- och tillbyggnader	65 927	65 927
Byggnadsinventarier	23 963	23 963
Markanläggningar	52 599	0
Anslutningsavgifter	33 561	33 564
Maskiner och inventarier	0	5 570
	393 630	343 431
Not 10 Ränteintäkter		
Ränteintäkter bank	22 837	16 556
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	14 790	15 415
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	184 414	134 021
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	312	
Övriga ränteintäkter, skattekonto	3 198	7 017
	225 551	173 009
Not 11 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	82 096 666	82 096 666
Byggnader, sockelrenovering	300 000	300 000
Entrédörrar	119 625	119 625
Kostnader i samband med lgh försäljning	535 132	142 056
Staket	45 713	0
Bredband	671 277	671 277
Tvättstuga	1 318 534	1 318 534
	85 086 947	84 648 158
Årets anskaffningar		
Kostnader i samband med lgh försäljningar	0	393 076
Markanläggningar, P-platser	869 125	45 713
	869 125	438 789
Summa anskaffningsvärden	**85 956 072**	**85 086 947**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 069 910	- 864 646
Bredband	- 100 692	- 67 128
Standardförbättringar,tvättstuga, sockel, entrédörrar	- 389 555	- 299 665
Markanläggningar, staket	- 9 143	0
	-1 569 300	-1 231 439

	2008-12-31	2007-12-31
Årets avskrivning enligt plan byggnader	- 217 580	- 205 264
Årets avskrivning bredband	- 33 561	- 33 564
Årets avskrivning standardförb, tvättstuga, sockel, entredörrar	- 89 890	- 89 890
Årets avskrivning staket & P-platser	- 52 599	- 9 143
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-1 962 930**	**-1 569 300**
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Summa ackumulerade upp- och nedskrivningar	**0**	**0**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**83 993 142**	**83 517 647**
Taxeringsvärden		
bostäder	57 400 000	57 400 000
lokaler	1 768 000	1 768 000
Totalt taxeringsvärde	59 168 000	59 168 000
varav byggnader	40 197 000	40 197 000

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tv-avgift	12 987	0
Övriga förutbetalda kostnader	7 412	13 229
Upplupna ränteintäkter	31 311	19 443
Fastighetsförsäkring	11 763	34 650
	63 472	67 322

Not 13 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen				4 000 000	3 950 000
Typ	**Saldo**	**Ränta**	**Slutdatum**		
90 dagar	2 000 000	5,15	2009-01-24		
90 dagar	2 000 000	4,65	2009-02-14		

Not 14 Kassa och bank

Handkassa	3 000	3 000
Bankmedel, Handelsbanken	2 546 238	2 523 401
Avräkning med Swedbank	334 980	959 244
	2 884 218	3 485 645

	2008-12-31	2007-12-31

Not 15 Eget kapital

	Bundet Insatser och uppl. avgift	Bundet Underhålls fond	Fritt Resultat
Vid årets början	**52 893 636**	**585 850**	**- 178 186**
Disposition enl årsstämmobeslut		0	
Förändring av underhållsfond			- 366 795
Avsättning till underhållsfond		400 000	
Uttag ur underhållsfond		- 33 205	
Årets resultat			538 561
Vid årets slut	**52 893 636**	**952 645**	**- 6 420**

Not 16 Fastighetslån

Fastighetslån	36 300 000	36 450 000
Avgår nästa års amortering	- 100 000	- 100 000
Skuld vid årets slut	**36 200 000**	**36 350 000**

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK AE	5,05	2012-06-30	9 950 000		100 000	9 850 000
STADSHYPOTEK AE	5,65	rörligt	6 500 000			6 500 000
STADSHYPOTEK AE	6,19	2010-06-30	10 000 000			10 000 000
STADSHYPOTEK AE	6,23	3-mån fast	10 000 000		50 000	9 950 000
			36 450 000		**150 000**	**36 300 000**

Not 17 Övriga skulder, kortfristiga

Upplupna sociala avgifter och skatter	21 995	35 409
Avräkning lån	0	467 017
	21 995	502 426

	2008-12-31	2007-12-31

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna elkostnader	18 481	39 818
Upplupna vattenavgifter	7 788	0
Upplupna värmekostnader	127 679	232 352
Upplupna revisionsarvoden	28 000	29 840
Upplupna styrelsearvoden	70 000	0
Förutbetalda hyror och avgifter	422 003	336 938
	673 951	638 948

Stockholm 2009-02-26

Joakim Broström

Sara Ljungblad Söderlund

Jan Dahlström

Sven Viil

Rolf Pettersson

Anders Engström

Emma Södervall

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2009-03-03

KPMG Per Engzell
Auktoriserad revisor

Mats Lindblad

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gästfriheten

Org nr 769607-1179

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Gästfriheten för år 2008. 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 revisionssed 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 felaktigheter. 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 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 för föreningen, behandlar underskottet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 3 mars 2009

KPMG AB

Mats Lindblad
Föreningens revisor

Per Engzell
Auktoriserad revisor

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR
Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

ANSVARSFÖRBINDELSER
Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

AVSKRIVNING
Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

BALANSRÄKNING
Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

BRÄNSLETILLÄGG
En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

EKONOMISK FÖRENING
En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

FOLKRÖRELSE
En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL
En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL
Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

KORTFRISTIGA SKULDER
Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

LIKVIDITET
Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120% – 150%.

LÅNGFRISTIGA SKULDER
Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

RESULTATRÄKNING
Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

RÄNTEBIDRAG
Bidrag från Boverket som minskar föreningens räntekostnader på de lån föreningen tagit för bl.a. fastighetsfinansiering.

SOLIDITET
Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 5% och uppåt.

STÄLLDA SÄKERHETER
Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN
Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

ÅRSAVGIFT
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

ÅRSREDOVISNING
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Årsredovisningen är upprättad av Riksbyggens Brf Gästfriheten:s styrelse i samarbete med Riksbyggen.

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med fastighetsekonomi och finansiering, fastighetsdrift, fastighetsskötsel samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

Spara
Du behöver din årsredovisning bl.a. om du skall sälja din lägenhet eller låna pengar.

Riksbyggen
Tel. 08-602 36 00
www.riksbyggen.se

Riksbyggen