Riksbyggen

Årsredovisning

BRF GÄSTFRIHETEN
1/1 2015 - 31/12 2015
Org nr 769607-1179

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

Dagordning
enligt 40 § i förenings stadgar

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämmordförande
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 revisionsberättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Fråga om arvodena åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Beslut om antalet styrelseledamöter, suppleanter, revisorer och revisorsuppleanter
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorsuppleanter
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt till föreningsmedlem anmält ärende enligt 38 §
19. Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Förvaltnings-berättelse

Styrelsen för BRF GÄSTFRIHETEN får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningeen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningen innehar med tomträtt fastigheten Gästfriheten 1, Gästfriheten 2 samt Stridbarheten 1 i Stockholm kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 111 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1954 och ombildades 2002. Fastighetens adress är Rusthållarvägen 121-143, 147-153 i Bagarmossen.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun.

Lägenhetsfördelning:

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

En av 2.orna och en av 3:orna används som 1 gemensam lägenhet.

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
5	2	45

Total tomtarea:	8 492 m²	
Total bostadsarea:	6 734 m²	
Varav hyresrätter:	602 m²	
Total lokalarea:	340 m²	*varav föreningslokal 100 m²*

Årets taxeringsvärde	80 454 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	80 454 000 kr
Årets taxeringsvärder industrifastighet	1 342 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.
Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

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

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice, trädgårdsskötsel samt lokalvård
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Com Hem AB	Kabel-TV

Efter den senaste stämman 2015-05-07 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Per Sandén	Ordförande	Stämman	2015
Albert Martinsson	Sekreterare	Stämman	2016
Helena Berglund	Ledamot	Stämman	2016
Kjell Jonsson	Ledamot	Stämman	2016
Martina Bergkvist	Ledamot - Kassör	Stämman	2016
Stephan Barthel	Ledamot	Stämman	2015
Petter Klusell	Ledamot	Stämman	2016
Styrelsesuppleanter			
Anna Lundin		Stämman	2015
Aron Junker		Stämman	2015
Hanna Backman		Stämman	2015

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		
Mats Lindblad	Föreningsvald revisor	Stämman
Per Engzell	Auktoriserad revisor	Stämman
Revisorssuppleanter		
Cecilia Lindblad		Stämman
Valberedning		
Henning Trollbäck	Sammankallande	Stämman
Hanna Boije		Stämman
Brandskyddsansvarig		
Kjell Jonsson		Styrelsen

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2015-01-01 då den höjdes med 3 %.
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 2 % från och med 2016-04-01.
Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 807 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 212 tkr och planerat underhåll för 177 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i december 2015 och visar på ett underhållsbehov på 2 448 tkr per år för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 71 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll
Tilläggsisolering
Entrédörrsrenovering
Balkongrenovering
Stambyte
El-stigar
Byte värmecentral

Årets utförda underhåll	Belopp tkr	
Markytor	177	Miljöhus

Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning trapphus	2016	
Byte termostatventiler	2016	
Byte tvättutrustning	2016	

Årets resultat är bättre än föregående år tack vare främst lägre uppvärmningskostnad samt lägre underhållskostnad.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat något jämfört med föregående år beroende på lägre uppvärmningskostnad samt en omfördelning av förvaltningskostnaden till Riksbyggen mellan tjänsterna fastighetsskötsel och ekonomisk samt teknisk förvaltning. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. extraamortering.

Årets resultat jämfört med budget avviker med 141 tkr. Det beror på lägre räntekostnader samt lägre underhållskostnader än beräknat.
Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 164% till 437%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 147 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 730 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

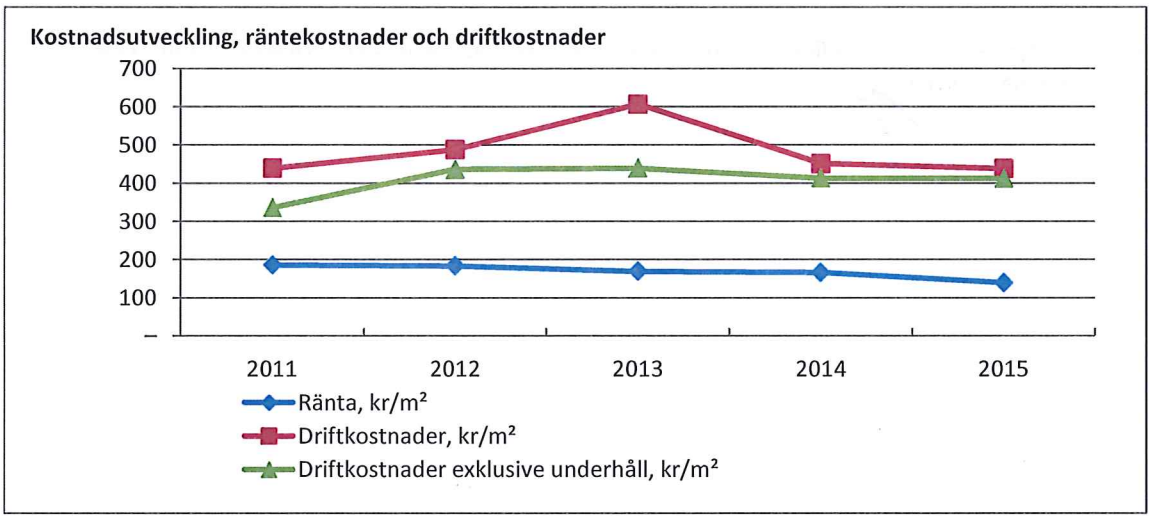
Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed genom den nya normgivningen som samlats i ett antal kategoriregelverk, de så kallade K-regelverken.
Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 149 personer.
Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 153 personer.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 10 överlåtelser).
Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (förutom 10 som upplåts med hyresrätt).

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	6 064	5 902	5 909	5 742	5 531
Resultat efter finansiella poster	583	129	- 555	13	- 186
Resultat före avskrivningar	1 730	1 276	158	728	366
Resultat exkl avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	1 226	728	- 390	228	- 134
Soliditet	65%	62%	61%	61%	61%
Likviditet	437%	164%	356%	336%	806%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	807	780	773	759	729
Driftkostnader, kr/m²	438	451	607	488	439
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	413	414	440	436	336
Ränta, kr/m²	139	167	170	184	186
Lån, kr/m²	4 555	5 006	5 034	5 054	5 068
Skuldkvot	5,22	5,88	5,94	6,12	6,35

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	-385 007
Årets resultat före fondförändring	582 611
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-504 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	177 080
Summa underskott	-129 316

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	-129 316

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	6 063 949	5 901 827
Övriga rörelseintäkter	2	109 146	118 776
Summa rörelseintäkter, m.m.		6 173 095	6 020 603
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-3 100 388	-3 190 340
Övriga externa kostnader	4	- 239 084	- 266 174
Personalkostnader	5	- 128 302	- 119 843
Avskrivningar av anläggningstillgångar	6	-1 146 889	-1 146 985
Summa rörelsekostnader		-4 614 663	-4 723 342
Rörelseresultat		**1 558 432**	**1 297 261**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	10 471	10 727
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	- 986 292	-1 179 295
Summa finansiella poster		- 975 821	-1 168 569
Resultat efter finansiella poster		**582 611**	**128 692**
Årets resultat	15	**582 611**	**128 692**

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	9	88 337 050	89 465 003
Inventarier, verktyg och installationer	10	75 742	94 678
Summa materiella anläggningstillgångar		88 412 792	89 559 681
Summa anläggningstillgångar		**88 412 792**	**89 559 681**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		2 439	2 418
Övriga fordringar	11	52 566	70 227
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	166 850	126 201
Summa kortfristiga fordringar		221 855	198 846
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	13	4 000 000	1 200 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	1 080 675	5 133 210
Summa kassa och bank		1 080 675	5 133 210
Summa omsättningstillgångar		**5 302 531**	**6 532 056**
SUMMA TILLGÅNGAR		**93 715 323**	**96 091 737**

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		59 709 136	59 709 136
Fond för yttre underhåll		893 161	566 241
Summa bundet eget kapital		60 602 297	60 275 377
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 711 927	- 513 700
Årets resultat		582 611	128 692
Summa fritt eget kapital		- 129 316	- 385 007
Summa eget kapital		**60 472 981**	**59 890 370**
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	16	32 029 500	32 222 500
Summa långfristiga skulder		32 029 500	32 222 500
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristig del av långfristig skuld	16	193 000	3 193 000
Leverantörskulder		309 409	136 828
Skatteskulder		–	13 735
Skuld sociala avgifter och skatter		–	1 427
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	710 433	633 877
Summa kortfristiga skulder		1 212 842	3 978 867
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**93 715 323**	**96 091 737**

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter		
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckning	44 640 057	44 640 057
Summa ställda säkerheter	**44 640 057**	**44 640 057**
Ansvarsförbindelser		
Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Noter med redovisnings-principer och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014.

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 2 285 955 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 262 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2015
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhåll/underhållsfond
Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.
Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Pågående ombyggnad
I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

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.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Standardförbättringar	Linjär	10-50

Belopp i kr om inget annat anges.

	2015-12-31	2014-12-31
Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter		
Årsavgifter, bostäder	4 948 265	4 782 428
Hyror, bostäder	757 264	782 142
Hyror, lokaler	217 269	213 880
Hyror, garage	13 720	14 251
Hyror, p-platser	179 370	186 882
Hyror, övriga	–	1 890
Hyresbortfall, bostäder	- 1 207	- 11 770
Hyresbortfall, lokaler	- 25 530	- 46 581
Hyresbortfall, garage	- 572	- 553
Hyresbortfall, p-platser	- 24 631	- 20 742
	6 063 949	5 901 827
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Bränsleavgifter, övrigt	1 332	1 388
Elavgifter	18 270	18 177
Kabel-Tv avgifter	50 544	50 470
Intäkter föreningslokal/övernattningslägenhet	37 780	38 100
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	–	86
Inkassointäkter	720	1 275
Övriga rörelseintäkter	500	9 281
	109 146	118 776
Not 3 Driftkostnader		
Reparationer	212 085	214 068
Underhåll	177 080	264 079
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	173 068	186 402
Tomträttsavgäld	388 523	354 652
Försäkringspremier	49 256	60 092
Kabel-TV	56 036	56 274
Fastighetsskötsel	132 066	153 000
Trädgårdsskötsel	124 142	120 772
Bevakningskostnader	–	7 219
Städning gemensamma utrymmen	168 665	172 242
Protokollbesiktning, serviceavtal	6 113	–
Snö- och halkbekämpning	116 226	84 079
Förbrukningsmateriel	24 194	–
Vatten	159 991	159 727
El	106 031	106 326
Uppvärmning	1 078 342	1 134 996
Sophantering och återvinning	128 570	116 412
	3 100 388	3 190 340

	2015-12-31	2014-12-31

Not 4 Övriga externa kostnader

Hyressättningsavgift	3 787	1 529
Uppdatering underhållsplan	5 000	–
Förvaltningsarvode	168 080	150 424
IT-kostnader	1 321	13 568
Juridiska kostnader	1 369	1 800
Arvode, yrkesrevisorer	17 750	23 900
Möteskostnader	1 566	–
Övriga förvaltningskostnader	28 854	30 727
Trycksaker	10 106	–
Konstaterade förluster hyror/avgifter	1	8
Medlems- och föreningsavgifter	–	3 469
Mäklararvode	–	39 500
Bankkostnader	1 250	1 250
	239 084	266 174

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	50 000	89 000
Sammanträdesarvoden	38 800	–
Arvode till valberedningen	2 000	2 000
Föreningsvald revisor	4 250	908
Utbildning	2 800	–
Summa	97 850	91 908
Sociala kostnader	30 452	27 935
	128 302	119 843

Not 6 Avskrivningar av anläggningstillgångar

Försäljningskostnader (bl.a. mäklararvode)	15 000	15 000
El-stigar	145 925	145 925
Byggnader	740 879	740 879
Tvättstugor	65 921	65 927
Byggnadsinventarier	12 000	12 000
P-platser	43 456	43 456
Bredband	33 564	33 654
Balkonger	59 958	59 958
Värmefläkt, belysning källare	18 936	18 936
Vindisolering	11 250	11 250
	1 146 889	1 146 985

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från bank	–	2 880
Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	1 078
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	9 578	6 248
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	72	241
Skattefria ränteintäkter	821	280
	10 471	10 727

	2015-12-31	2014-12-31

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	985 985	1 177 616
Övriga räntekostnader	307	1 679
	986 292	1 179 295

Not 9 Byggnader

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	82 631 798	82 631 798
Försäljningskostnader (bl.a. mäklararvode)	304 447	304 447
El-stigar	5 837 000	5 837 000
Tvättstugor	1 318 534	1 318 534
Bygginventarier	419 625	419 625
P-platser och staket	914 838	914 838
Bredband	671 277	671 277
Balkonger	2 997 902	2 997 902
Vindisolering	337 500	–
	95 432 921	95 095 421
Årets anskaffningar		
Vindisolering	–	337 500
	–	337 500
Summa anskaffningsvärden	95 432 921	95 432 921
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 357 787	-2 616 908
Försäljningskostnader (bl.a. mäklararvoden)	- 75 845	- 60 845
El-stigar	- 437 775	- 291 850
Tvättstugor	- 791 112	- 725 185
Byggnadsinventarier	- 239 625	- 227 625
P-platser och staket	- 359 048	- 315 592
Bredband	- 335 727	- 302 073
Balkonger	- 359 749	- 299 791
Vindisolering	- 11 250	–
	-5 967 918	-4 839 869
Årets avskrivning byggnader	- 740 879	- 740 879
Årets avskrivning försäljningkostnader	- 15 000	- 15 000
Årets avskrivning el-stigar	- 145 925	- 145 925
Årets avskrivning tvättstugor	- 65 921	- 65 927
Årets avskrivning byggnadsinventarier	- 12 000	- 12 000
Årets avskrivning p-platser och staket	- 43 456	- 43 456
Årets avskrivning bredband	- 33 564	- 33 654
Årets avskrivning balkonger	- 59 958	- 59 958
Årets avskrivning vindisolering	- 11 250	- 11 250
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-7 095 871	-5 967 918
Restvärde enligt plan vid årets slut	88 337 050	89 465 003

	2015-12-31	2014-12-31
Taxeringsvärden		
bostäder	77 000 000	77 000 000
lokaler	3 454 000	3 454 000
Totalt taxeringsvärde	80 454 000	80 454 000
varav byggnader	*53 692 000*	*53 692 000*

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	27 850	27 850
Installationer på egen fastighet	189 358	189 358
Summa anskaffningsvärden	217 208	217 208
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 27 850	- 27 850
Installationer	- 94 680	- 75 744
	- 122 530	- 103 594
Årets avskrivningar		
Installationer	- 18 936	- 18 936
	- 18 936	- 18 936
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 141 466	- 122 530
Restvärde enligt plan vid årets slut	75 742	94 678
Varav		
Installationer	75 742	94 678

Not 11 Övriga fordringar

Skattefordringar	4 510	20 352
Skattekonto	48 056	49 875
	52 566	70 227

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	–	23
Förutbetalda försäkringspremier	11 296	15 369
Förutbetald kabel-Tv avgift	14 018	14 009
Förutbetalt sammanträdesarvode	7 206	–
Upplupna intäkter föreningslokal/övernattningslägenhet	37 780	–
Förutbetald tomträttsavgäld	96 550	96 800
	166 850	126 201

Not 13 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	4 000 000	1 200 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	4 000 000	0,20	2016-01-07

	4 000 000	1 200 000

	2015-12-31	2014-12-31

Not 14 Kassa och bank

Handkassa	350	350
Bankmedel i Handelsbanken	106 300	3 107 550
Förvaltningskonto i Swedbank	974 025	2 025 310
	1 080 675	5 133 210

Not 15 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
		Upplåtelse-avgifter	Medlems-insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början		10 833 728	48 875 408	566 241	- 513 700	128 692
Disposition enl. årsstämmobeslut					128 692	- 128 692
Reservering underhållsfond				504 000	- 504 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				- 177 080	177 080	
Årets resultat						582 611
Vid årets slut		10 833 728	48 875 408	893 161	- 711 927	582 611

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 582 611 kr. I en bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad.
Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till 255 691 kr.
Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.

Not 16 Fastighetslån

Fastighetslån	32 222 500	35 415 500
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 193 000	-3 193 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	32 029 500	32 222 500

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK AB	3,50%	2015-06-30	10 000 000		10 000 000	–
STADSHYPOTEK AB	0,95%	2018-06-30		7 000 000		7 000 000
STADSHYPOTEK AB	1,50%	2016-02-08	6 500 000			6 500 000
STADSHYPOTEK AB	3,13%	2016-06-30	9 653 000		98 000	9 555 000
STADSHYPOTEK AB	4,10%	2017-06-30	9 262 500		95 000	9 167 500
			35 415 500	**7 000 000**	**10 193 000**	**32 222 500**

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 193 000 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 772 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 31 257 500 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

	2015-12-31	2014-12-31
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	14 625	17 257
Upplupna elkostnader	12 218	12 011
Upplupna värmekostnader	153 127	176 380
Upplupna revisionsarvoden	24 000	30 000
Upplupna styrelsearvoden	10 856	6 540
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	6 674	6 840
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	488 933	384 849
	710 433	633 877

Stockholm 2016-04-12

Per Sandén

Albert Martinsson

Helena Berglund

Kjell Jonsson

Martina Bergkvist

Stephan Barthel

Petter Klusell

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-04-15

Per Engzell
Auktoriserad revisor

Mats Lindblad
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gästfriheten, org.nr 769607-1179

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gästfriheten för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2015-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott samt styrelsens förvaltning för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen 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 har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar underskottet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

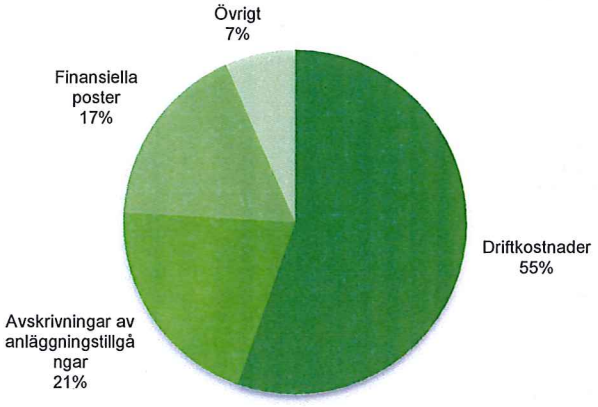
Stockholm den 15/4 2016

Per Engzell
Auktoriserad revisor

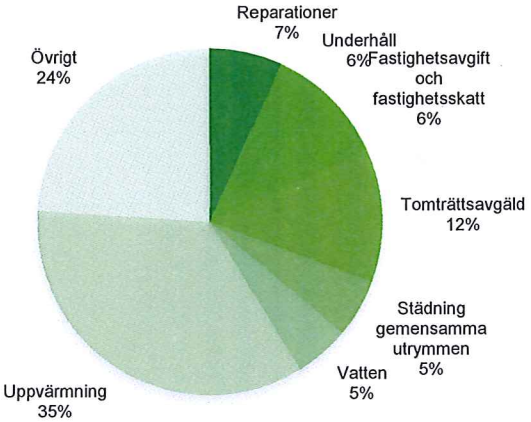
Mats Lindblad
Revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2015	2014
Driftkostnader	3 100 388	3 190 340
Övriga externa kostnader	239 084	266 174
Personalkostnader	128 302	119 843
Avskrivningar av anläggningstillgångar	1 146 889	1 146 985
Finansiella poster	975 821	1 168 569
Summa kostnader	**5 590 484**	**5 891 911**



driftkostnadsfördelning	2015	2014
Reparationer	212 085	214 068
Underhåll	177 080	264 079
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	173 068	186 402
Tomträttsavgäld	388 523	354 652
Vägavgifter, arrende	0	0
Försäkringspremier	49 256	60 092
Kabel-TV	56 036	56 274
Fastighetsskötsel	132 066	153 000
Trädgårdsskötsel	124 142	120 772
Bevakningskostnader	0	7 219
Städning gemensamma utrymmen	168 665	172 242
Protokollbesiktning, serviceavtal	6 113	0
Snö- och halkbekämpning	116 226	84 079
Förbrukningsmateriel	24 194	0
Vatten	159 991	159 727
El	106 031	106 326
Uppvärmning	1 078 342	1 134 996
Sophantering och återvinning	128 570	116 412
Summa driftkostnader	**3 100 388**	**3 190 340**



Nyckeltalsanalys för driftkostnader	2015	2014
BOA (kvm):	6734	6734
	Kr / kvm	**Kr / kvm**
Reparationer	31	32
Underhåll	26	39
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	26	28
Tomträttsavgäld	58	53
Vägavgifter, arrende	0	0
Försäkringspremier	7	9
Kabel-TV	8	8
Fastighetsskötsel	20	23
Trädgårdsskötsel	18	18
Bevakningskostnader	0	1
Städning gemensamma utrymmen	25	26
Protokollbesiktning, serviceavtal	1	0
Snö- och halkbekämpning	17	12
Förbrukningsmateriel	4	0
Vatten	24	24
El	16	16
Uppvärmning	160	169
Sophantering och återvinning	19	17
Summa driftkostnader	**460**	**474**

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.

Förlagsinsats
Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.
För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

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.

Interimsfordringar
Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.
Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.
Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder
Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.
Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.
Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

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. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot
Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

Soliditet
Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % 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.

BRF GÄSTFRIHETEN

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF GÄSTFRIHETEN i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

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

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se

Riksbyggen
Rum för hela livet