

Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

BRF Gästfriheten
Org nr: 7696071179





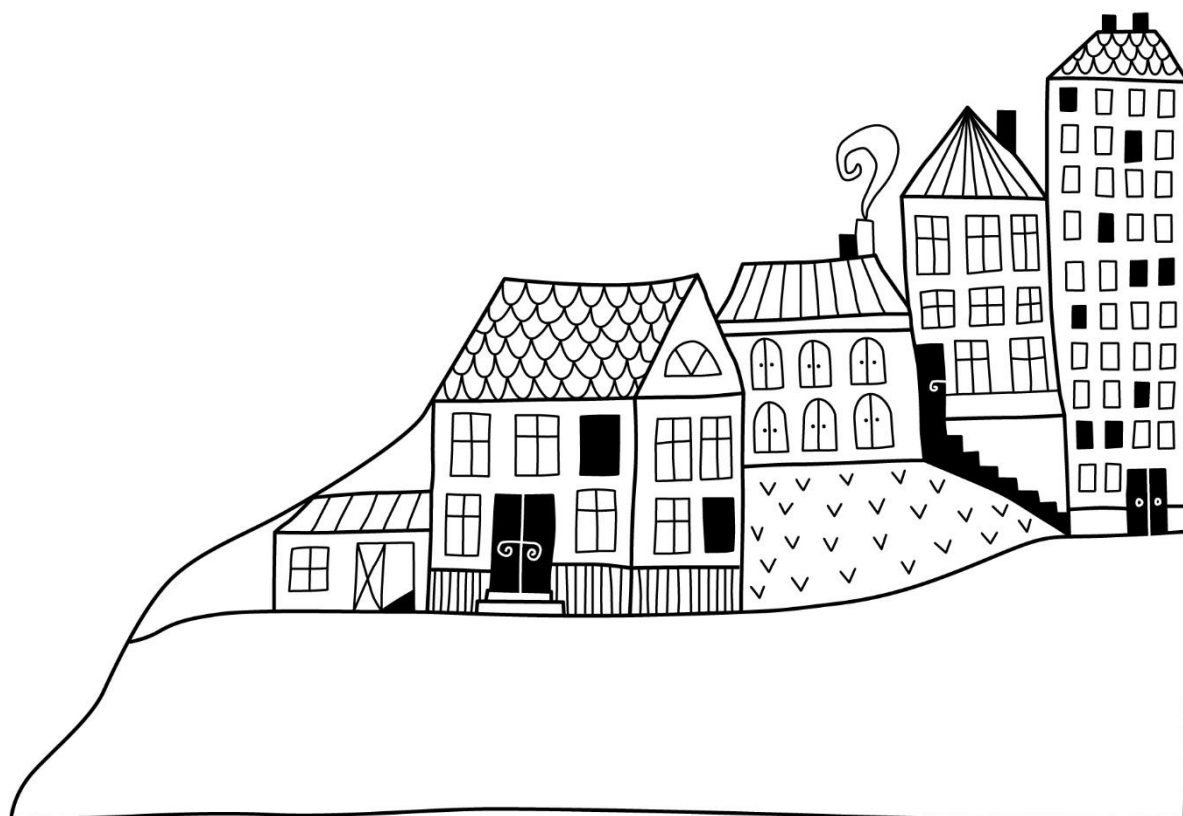
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Gästfriheten får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2021-01-01 till 2021-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-05-14. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-09-13 och nuvarande stadgar registrerades 2015-10-26. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar med tomträtt fastigheterna Gästfriheten 1, Gästfriheten 2 och Stridbarheten 1 i Stockholms kommun. På fastigheterna finns 3 byggnader med 111 lägenheter samt 5 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1954 och ombildades 2002. Fastigheternas adress är Rusthållarvägen 121-143 och 147-153 i Bargarmossen.

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2022-12-31.

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

Lägenhetsfördelning	Antal
1 rum och kök	14
2 rum och kök	50
3 rum och kök	39
4 rum och kök	8

Dessutom tillkommer	Antal
Antal lokaler	5
Antal garage	2
Antal p-platser	45

Total tomtarea	8 491 m ²
Bostäder hyresrätt	255 m ²
Bostäder bostadsrätt	6 479 m ²
Total bostadsarea	6 734 m ²

Årets taxeringsvärde	111 931 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	111 931 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 3,37 % av föreningens nettoomsättning.



Avtal

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Fr.o.m. 2022-01-01 har Nabo tagit över förvaltningen.

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen (Nabo fr.o.m. 2022-01-01)
Teknisk förvaltning	Riksbyggen (Nabo fr.o.m. 2022-01-01)
Fastighetservice	Riksbyggen (Nabo fr.o.m. 2022-01-01)
Fastighetsutveckling	Riksbyggen (Nabo fr.o.m. 2022-01-01)
Vinterväghållning	Riksbyggen (Nabo fr.o.m. 2022-01-01)
Trädgårdsskötsel	Riksbyggen (Nabo fr.o.m. 2022-01-01)
Städning	Riksbyggen (Nabo fr.o.m. 2022-01-01)
Störningsjour	Svenska Störningsjouren
El (nätägare)	Fortum AB
El (eldistributör)	Ellevio AB & God El i Sverige AB
Värme	Stockholm Exergi AB
Vatten	Stockholm Vatten AB
Hushållssopor	Stockholm Vatten AB
Källsortering	Casab City Avfallsservice
Bredband	Ownit
Kabel-tv	Tele2 Sverige AB

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 243 tkr och planerat underhåll för 2 899 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan, vilken uppdaterades senast 2018-10-19, visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad om 1 426 tkr per år. För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 50 951 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 698 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 698 tkr.

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Tidigare utfört underhåll	År
Balkonger totalrenoverades	2009
Branddörrar och portkodsdosor byttes ut	2010
Elstigar och elen i samtliga lägenheter renoverades	2011
Byte av värmecentral	2012
Vindarna tilläggsisolerades	2014
Putsning och lackning av samtliga entrédörrar	2015
Målning av källare, renovering av källarförråd samt byte av tvättutrustning	2016
Stampolning och relining av liggande stam I-huset	2018
Byte termostater	2018
Lackering av träfönster	2019
Byte termostater	2019
Rörinspektion	2020
Årets utförda underhåll	Belopp
Renovering trapphus	1 423 513 kr
Målning av ledstänger och sopskåp	187 500 kr
Byte del av stam	1 234 770 kr
Byggnation av staket vid ena långsidan av parkering	53 500

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kristina Larsson	Ordförande	2022
Egga Giannini	Vice ordförande	2022
Ellen Neij	Sekreterare	2022
Christina Sundqvist	Ledamot	2022
Frida Engström	Ledamot	2022
Daniel Larsen Fredriksen	Ledamot	2023
Gabriel Maturana Edvardsson	Ledamot	2023
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Elliot Edberg	Suppleant	2022
Olle Rehnqvist	Suppleant	2022
Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per Engzell, Engzells Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	2022
Mats Lindblad	Förtroendevald revisor	2022
Övriga funktionärer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Signe Liden	Valberedning	2022
Hanna Boije	Valberedning	2022

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

Medlemsinformation

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelse av bostadsrätter skett. Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 152 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 18 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 23 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 147 personer.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Ekonomi

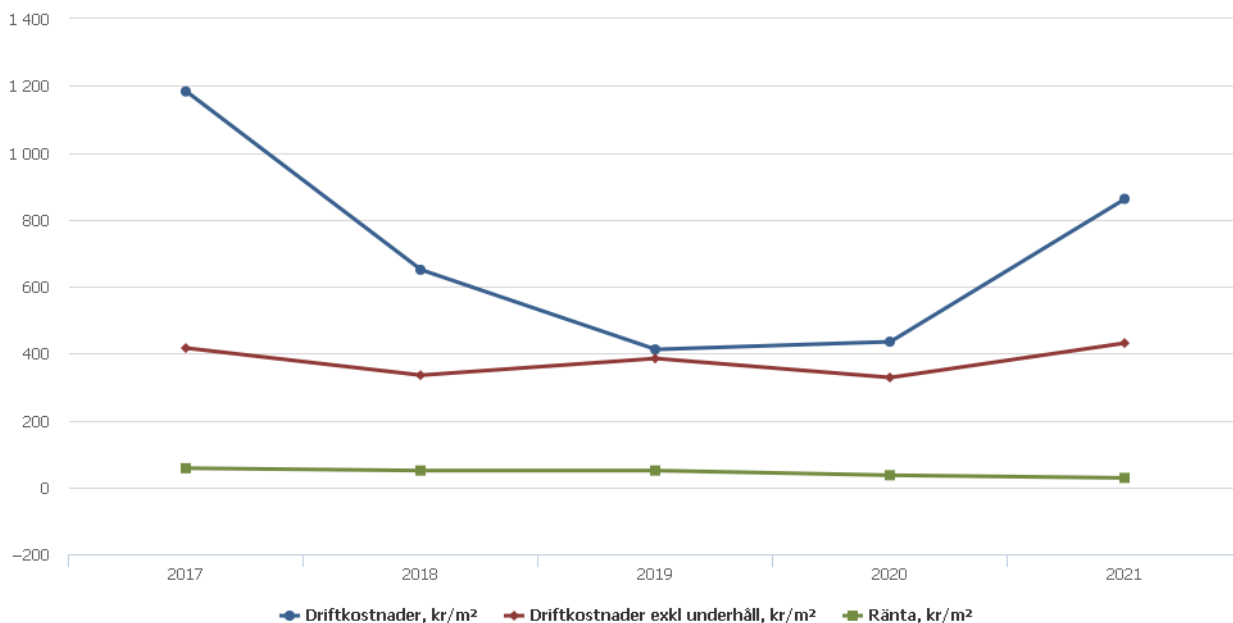
I resultatet ingår avskrivningar med 1 119 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -168 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Föreningens likviditet har under året förändrats från 66% till 21%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 752% till 223%.

Föreningens årsavgift ändrades 2021-04-01 då den höjdes med 2%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 853 kr/m²/år.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	6 225	6 135	6 066	6 013	6 174
Resultat efter finansiella poster	-1 287	1 033	1 065	-1 376	-5 047
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-1 866	470	512	-1 927	-5 312
Soliditet %	84	79	79	67	63
Likviditet %	21	66	471	914	236
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	853	841	848	813	818
Driftkostnader, kr/m ²	862	435	412	650	1 183
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	431	328	385	335	416
Ränta, kr/m ²	28	36	50	50	57
Lån, kr/m ²	1 851	2 656	2 697	4 002	4 073



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av beskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	51 886 941	23 163 715	3 170 466	-7 203 388	1 033 382
Disposition enl. årsstämmbeslut				1 033 382	-1 033 382
Reservering underhållsfond			1 698 000	-1 698 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-2 899 284	2 899 284	
Årets resultat					-1 286 906
Vid årets slut	51 886 941	23 163 715	1 969 182	-4 968 722	-1 286 906

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr:

Balanserat resultat	-6 170 006
Årets resultat	-1 286 906
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 698 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 899 284
Summa	-6 255 628

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 6 255 628**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 225 435	6 135 260
Övriga rörelseintäkter	Not 3	532 512	134 002
Summa rörelseintäkter		6 757 947	6 269 262
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 801 927	-2 947 264
Övriga externa kostnader	Not 5	-821 732	-803 892
Personalkostnader	Not 6	-123 875	-133 476
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 118 996	-1 118 996
Summa rörelsekostnader		-7 866 530	-5 003 629
Rörelseresultat		-1 108 583	1 265 633
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	12 319	13 368
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-190 641	-245 619
Summa finansiella poster		-178 322	-232 251
Resultat efter finansiella poster		-1 286 906	1 033 382
Årets resultat		-1 286 906	1 033 382



Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	81 587 222	82 706 218
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		81 587 222	82 706 218
Summa anläggningstillgångar		81 587 222	82 706 218
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	161 951	3 967
Övriga fordringar	Not 13	465 588	64 680
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	179 862	290 192
Summa kortfristiga fordringar		807 401	358 839
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 999 469	7 756 398
Summa kassa och bank		1 999 469	7 756 398
Summa omsättningstillgångar		2 806 870	8 115 237
Summa tillgångar		84 394 092	90 821 456



Balansräkning

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	75 050 656	75 050 656	
Fond för yttre underhåll	1 969 183	3 170 466	
Summa bundet eget kapital	77 019 839	78 221 122	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-4 968 723	-7 203 388	
Årets resultat	-1 286 906	1 033 382	
Summa fritt eget kapital	-6 255 628	-6 170 006	
Summa eget kapital	70 764 211	72 051 116	
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	0	6 500 000
Summa långfristiga skulder		0	6 500 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	12 467 000	11 383 750
Leverantörsskulder		355 915	116 582
Skatteskulder		6 186	2 856
Övriga skulder		5 630	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	795 150	767 151
Summa kortfristiga skulder		13 629 881	12 270 339
Summa eget kapital och skulder		84 394 092	90 821 456

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Standardförbättringar	Linjär	10-50
Installationer	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 529 588	5 447 796
Hyror, bostäder	342 411	336 363
Hyror, lokaler	209 610	207 876
Hyror, garage	13 720	15 420
Hyror, p-platser	181 500	178 566
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-77 322	-75 612
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 000	-2 014
Bränsleavgifter, bostäder	8 388	8 388
Elavgifter	18 540	18 477
Summa nettoomsättning	6 225 435	6 135 260

Not 3 Övriga rörelseintäkter	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	37 307	23 576
Andrahandsavgifter	25 613	21 670
Påminnelseavgifter	540	1 740
Inkassoavgifter	0	2 520
Kabel-tv-avgifter	48 195	48 321
Intäkter övernattningslägenhet	40 600	23 600
Försäkringsersättningar	362 845	0
Övriga rörelseintäkter	17 413	12 586
Öres- och kronutjämning	0	-11
Summa övriga rörelseintäkter	532 512	134 002

Not 4 Driftskostnader	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	-2 899 284	-47 169
Reparationer	-242 598	-606 499
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-183 209	-187 929
Tomträttsavgäld	-387 200	-387 200
Försäkringspremier	-90 611	-81 418
Kabel- och digital-TV	-70 662	-74 598
Obligatoriska besiktningar	-22 719	-7 313
Bevakningskostnader	-3 876	-3 764
Övriga utgifter, köpta tjänster	-57 000	0
Snö- och halkbekämpning	-176 286	-73 576
Förbrukningsinventarier	-9 550	-3 789
Vatten	-199 779	-186 646
Fastighetsel	-135 039	-137 147
Uppvärmning	-1 117 955	-1 011 470
Sophantering och återvinning	-170 485	-138 747
Förvaltningsarvode drift	-35 675	0
Summa driftskostnader	-5 801 927	-2 947 264



Not 5 Övriga externa kostnader	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Förvaltningsarvode ekonomisk och teknisk förvaltning	-683 750	-683 750
IT-kostnader	-1 811	-1 361
Arvode, yrkesrevisorer	-25 125	-25 250
Övriga förvaltningskostnader	-5 925	-9 167
Kreditupplysningar	-1 316	-3 900
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-34 240	-26 211
Medlems- och föreningsavgifter	-556	-15 980
Konsultarvoden	-65 909	0
Bankkostnader	-3 100	-3 100
Övriga externa kostnader	0	-35 173
Summa övriga externa kostnader	-821 732	-803 892

Not 6 Personalkostnader	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Styrelsearvoden	-95 195	-94 598
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	3 280	-7 730
Sociala kostnader	-31 960	-31 148
Summa personalkostnader	-123 875	-133 476

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Avskrivning byggnader	-741 092	-741 092
Avskrivning försäljningskostnader	-14 973	-14 973
Avskrivning sockelrenovering	-12 000	-12 000
Avskrivning isolering vindar	-11 250	-11 250
Avskrivning balkonger	-59 958	-59 958
Avskrivning tvättstugor	-65 927	-65 927
Avskrivning elstigar	-145 925	-145 925
Avskrivning p-platser och staket	-34 308	-34 308
Avskrivning bredbandsinstallation	-33 564	-33 564
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 118 996	-1 118 996

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	12 182	12 733
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	137	635
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12 319	13 368

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-190 641	-245 619
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-190 641	-245 619

Not 10 Byggnader och mark

2021-12-31

2020-12-31

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	82 631 798	82 631 798
Försäljningskostnader	304 447	304 447
Sockelrenovering	300 000	300 000
Isolering vindar	337 500	337 500
Balkonger	2 997 902	2 997 902
Entrépartier	119 625	119 625
Tvättstugor	1 318 534	1 318 534
Elstigar	5 837 000	5 837 000
P-platser och staket	914 838	914 838
Bredbandsinstallation	671 277	671 227

Summa anskaffningsvärde vid årets slut

95 432 921

95 432 871

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-7 803 274	-7 062 182
Försäljningskostnader	-165 818	-150 845
Sockelrenovering	-192 000	-180 000
Isolering vindar	-78 800	-67 550
Balkonger	-719 496	-659 538
Entrépartier	-119 625	-119 625
Tvättstugor	-1 186 681	-1 120 754
Elstigar	-1 313 262	-1 167 337
P-platser och staket	-610 636	-576 328
Bredbandsinstallation	-537 111	-503 713

-12 726 703

-11 607 706

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-741 092	-741 092
Årets avskrivning försäljningskostnader	-14 973	-14 973
Årets avskrivning sockelrenovering	-12 000	-12 000
Årets avskrivning isolering vindar	-11 250	-11 250
Årets avskrivning balkonger	-59 958	-59 958
Årets avskrivning tvättstugor	-65 927	-65 927
Årets avskrivning elstigar	-145 925	-145 925
Årets avskrivning p-platser och staket	-34 308	-34 308
Årets avskrivning bredbandsinstallation	-33 564	-33 564

-1 118 996

-1 118 996

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-13 845 700

-12 726 703

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader	74 087 432	74 828 524
Försäljningskostnader	123 656	138 629
Sockelrenovering	96 000	108 000
Isolering vindar	247 450	258 700
Balkonger	2 218 448	2 278 406
Tvättstugor	65 926	131 853
Elstigar	4 377 813	4 523 738
P-platser och staket	269 894	304 202
Bredbandsinstallation	100 602	134 166

81 587 221

82 706 218



Taxeringsvärden

Bostäder	109 000 000	109 000 000
Lokaler	1 321 000	1 321 000
Småhus	1 610 000	1 610 000
Totalt taxeringsvärde	111 931 000	111 931 000
<i>varav byggnader</i>	<i>65 321 000</i>	<i>65 321 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>45 000 000</i>	<i>45 000 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

2021-12-31 **2020-12-31**

Anskaffningsvärden

Vid årets början		
Inventarier och verktyg	27 850	27 850
Installationer	189 358	189 358
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	217 208	217 208

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Inventarier och verktyg	-27 850	-27 850
Installationer	-189 358	-189 358
	-217 208	-217 208

Akkumulerade avskrivningar

Inventarier och verktyg	-27 850	-27 850
Installationer	-189 358	-189 358
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-217 208	-217 208

Restvärde enligt plan vid årets slut

0 **0**

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

2021-12-31 **2020-12-31**

Avgifts- och hyresfordringar	144 538	3 967
Kundfordringar	17 413	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	161 951	3 967

Not 13 Övriga fordringar

2021-12-31 **2020-12-31**

Skattekonto	81 373	64 680
Nabo klientmedelskonto	384 215	0
Summa övriga fordringar	465 588	64 680



Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	32 723	22 049
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	406
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	40 929	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 410	170 938
Förutbetald tomträtsavgäld	96 800	96 800
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	179 862	290 192

Not 15 Kassa och bank	2021-12-31	2020-12-31
Transaktionskonto Swedbank	371 387	3 381 884
Sparkonto SBAB	1 512 182	4 257 065
Bankmedel Handelsbanken	115 900	117 450
Summa kassa och bank	1 999 469	7 756 398

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetslån	12 467 000	17 883 750
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-12 369 000	-11 190 750
Nästa års amorteringar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-98 000	-193 000
Långfristig skuld vid årets slut	0	6 500 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ingående skuld	Årets amorteringar	Utgående skuld
SBAB	-	-	2 318 750,00	-2 318 750,00	0,00
SBAB	0,64%	2022-09-16	9 065 000,00	-3 098 000,00	5 967 000,00
SBAB	1,79%	2022-09-16	6 500 000,00	0,00	6 500 000,00
Summa			17 883 750,00	5 416 750,00	12 467 000,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste även redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SBAB:s lån om totalt 6 500 000 kr respektive 5 967 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	1 138	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	18 900
Upplupna elkostnader	11 332	16 605
Upplupna vattenavgifter	33 378	31 136
Upplupna värmekostnader	167 279	129 440
Upplupna kostnader för renhållning	28 035	21 637
Upplupna revisionsarvoden	26 000	26 000
Upplupna styrelsearvoden	0	12 980
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	22 500
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	527 988	487 954
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	795 150	767 151

Not Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	44 640 057	44 640 057

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Kristina Larsson

Ellen Neij

Egga Giannini

Daniel Larsen Fredriksen

Christina Sundqvist

Gabriel Maturana Edvardsson

Frida Engström

Vår revisionsberättelse har lämnats

Engzells Revisionsbyrå AB

Per Engzell
Auktoriserad revisor

Mats Lindblad
Föreningsvald revisor



Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

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. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

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. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

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

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

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 motsvaras av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

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 är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

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 eller andelstal 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.

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.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten. För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten. 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.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planerliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

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.

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se



Verifikat

Transaktion 09222115557468119484

Dokument

231788 Årsredovisning 2021.
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2022-04-28 09:26:19 CEST (+0200) av Nabo
eSign (Ne)
Färdigställt 2022-04-30 15:37:23 CEST (+0200)

Initierare

Nabo eSign (Ne)
no-reply@valvetab.se

Signerande parter

Kristina Larsson (KL)
kristina.a.larsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNA KRISTINA LARSSON"
Signerade 2022-04-28 09:27:34 CEST (+0200)

Ellen Neij (EN)
ellennej@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ELLEN NEIJ"
Signerade 2022-04-28 09:44:19 CEST (+0200)

Daniel Larsen (DL)
dlarsen84@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Daniel Fredriksen"
Signerade 2022-04-28 10:20:45 CEST (+0200)

Egga Giannini (EG)
frida_g19@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Anna Frida Alexandra Egga Giannini"
Signerade 2022-04-28 11:27:44 CEST (+0200)

Frida Engström (FE)
frida@kurbits.nu

Gabriel Edvardsson (GE)
gabrieledvardsson@gmail.com



Verifikat

Transaktion 09222115557468119484



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"FRIDA ENGSTRÖM"
Signerade 2022-04-29 22:43:04 CEST (+0200)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"GABRIEL MATURANA EDVARDSSON"
Signerade 2022-04-29 13:09:31 CEST (+0200)

Christina Sundqvist (CS)
kickos@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Christina Sundqvist"
Signerade 2022-04-28 10:29:47 CEST (+0200)

Mats Lindblad (ML)
pappamats@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Mats
Lindblad"
Signerade 2022-04-28 16:40:30 CEST (+0200)

Per Engzell (PE)
per@engzellrevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per
Engzell"
Signerade 2022-04-30 15:37:23 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt



Verifikat

Transaktion 09222115557468119484

på: <https://scrive.com/verify>

