
Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

BRF Gästfriheten
Org nr: 769607-1179



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. 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 löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. 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. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, arvas 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 som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativ folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett service företag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamheten är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikatet är utfärdade av et oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö. Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Gästfriheten får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2017-01-01 till 2017-12-31

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

Verksamheten

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.

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 äger 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 Bagarmossen.

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

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Summa
14	50	39	8	111

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

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
5	2	45

Total bostadsarea: 6 734 m²

Varav hyresrätter: 556 m²

Total lokalarea: 1 034 m²

Föregående års taxeringsvärde 90 909 000 kr

Årets taxeringsvärde 90 909 000 kr

Avtal

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetservice	Riksbyggen
Fastighetsdrift	Riksbyggen
Vinterväghållning	Riksbyggen
Trädgårdsskötsel	Riksbyggen
Städning	Riksbyggen
Kabel-TV	Com Hem 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 679 tkr och planerat underhåll för 5 956 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 visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 426 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 184 kr/m².

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 47 750 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 592 tkr (205 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 412 tkr (182 kr/m²). 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

Beskrivning	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

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	315
Spolning stammar och utbyte av huvudstammar i I- och L-husen	5 481
Huskropp utvändigt	121
Markytor	39

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

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

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anna Granström	Ordförande	Stämman	2018
Egga Giannini	Ledamot	Stämman	2018
Emma Lindqvist	Ledamot	Stämman	2018 (avgått under 2017)
Kristina Larsson	Ledamot	Stämman	2018
Helena Berglund	Ledamot	Stämman	2019
Hanna Lidén	Ledamot	Stämman	2019
Kjell Johansson	Ledamot	Stämman	2019

Styrelsesuppleanter	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Aron Junker	Stämman	2018
Stephan Naeslund	Stämman	2018 (avgått under 2017)

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Mats Lindblad	Föreningsvald revisor	Stämman
Per Engzell	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning	Utsedd av
Hanna Boije	Stämman
Hanna S Backman	Stämman

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

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.

Medlemsinformation

Föreningens årsavgift ändrades 2016-04-01 då den höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 745 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelse av bostadsrätter har skett (föregående år 12 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (förutom 9 som upplåts med hyresrätt).

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 145 och vid bokslutsdagen uppgår föreningens medlemsantal till 142.

Ekonomi

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. de omfattande underhållsarbeten som utförts. Driftkostnaderna i föreningen har också ökat jämfört med föregående år beroende av framförallt ökade reparations-, el- och värmekostnader. Räntekostnaderna har däremot minskat, p.g.a. omsatta lån som inneburit nya lägre räntesatser.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 147 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -3 900 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	6 174	6 167	6 084	5 921	5 928
Resultat efter finansiella poster	-5 047	564	583	129	-555
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-5 312	-925	1 226	728	-390
Soliditet %*	63	65	65	62	61
Likviditet %*	236	567	437	164	356
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	818	820	808	781	774
Driftkostnader, kr/m ²	1 183	385	344	411	553
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	416	345	322	377	400
Ränta, kr/m ²	57	95	127	152	155
Lån, kr/m ²	4 098	4 123	4 148	4 584	4 603

*God soliditet över 25 %

*God likviditet 120-150%

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	48 875 408	10 833 728	3 219 668	-2 455 823	563 665
Disposition enl. årsstämmobeslut				563 665	-563 665
Reservering underhållsfond			1 412 000	-1 412 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-4 631 668	4 631 668	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	461 497	2 208 503			
Årets resultat					-5 046 650
Vid årets slut	49 336 905	13 042 231	0	1 327 510	-5 046 650

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-1 892 157
Årets resultat	-5 046 650
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 412 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	4 631 668

Summa **-3 719 140**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning **- 3 719 140**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01	2016-01-01
		2017-12-31	2016-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 173 770	6 167 454
Övriga rörelseintäkter	Not 3	381 888	87 616
Summa rörelseintäkter		6 555 658	6 255 070
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-9 189 703	-2 992 028
Övriga externa kostnader	Not 5	-714 081	-687 892
Personalkostnader	Not 6	-116 635	-125 623
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 146 895	-1 146 895
Summa rörelsekostnader		-11 167 314	-4 952 438
Rörelseresultat		-4 611 657	1 302 632
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	8 536	2 412
Räntekostnader och liknande poster	Not 9	-443 530	-741 379
Summa finansiella poster		-434 994	-738 967
Resultat efter finansiella poster		-5 046 650	563 665
Årets resultat		-5 046 650	563 665

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 10	86 081 133	87 209 092
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	37 870	56 806
Summa materiella anläggningstillgångar		86 119 003	87 265 898
Summa anläggningstillgångar		86 119 003	87 265 898
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	46 026	2 379
Övriga fordringar	Not 13	63 845	75 751
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	123 101	139 338
Summa kortfristiga fordringar		232 972	217 468
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	7 022 592	6 585 674
Summa kassa och bank		7 022 592	6 585 674
Summa omsättningstillgångar		7 255 564	6 803 142
Summa Tillgångar		93 374 566	94 069 040

Balansräkning

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	62 379 136	59 709 136	
Fond för yttre underhåll	0	3 219 668	
Summa bundet eget kapital	62 379 136	62 928 804	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	1 327 511	-2 455 823	
Årets resultat	-5 046 650	563 665	
Summa fritt eget kapital	-3 719 140	-1 892 157	
Summa eget kapital	58 659 996	61 036 647	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	31 643 500	31 831 500
Summa långfristiga skulder		31 643 500	31 831 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	193 000	198 000
Leverantörsskulder	Not 18	300 682	336 389
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	2 577 388	666 504
Summa kortfristiga skulder		3 071 070	1 200 893
Summa Eget kapital och Skulder		93 374 566	94 069 040

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

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 056 397	5 022 468
Hyror, bostäder	768 654	764 643
Hyror, lokaler	218 947	219 614
Hyror, garage	15 470	14 292
Hyror, p-platser	177 650	180 100
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-33 808	-1 416
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-36 000	-27 330
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 750	-572
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-12 708	-24 080
Bränsleavgifter, bostäder	2 557	1 390
Elavgifter	18 360	18 345
Summa nettoomsättning	6 173 770	6 167 454

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Kabel-tv-avgifter	50 310	50 544
Pantförskrivnings- och överlåtelseintäkter	9 184	36 570
Inkassointäkter	360	540
Öres- och kronutjämning	0	-38
Övriga rörelseintäkter	45 425	0
Försäkringsersättningar	276 609	0
Summa övriga rörelseintäkter	381 888	87 616

Not 4 Driftkostnader	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Underhåll	-5 956 258	-309 493
Reparationer	-679 128	-484 910
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-168 475	-156 038
Tomträttsavgäld	-387 200	-388 036
Försäkringspremier	-46 878	-45 183
Kabel- och digital-TV	-56 583	-56 072
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-3 713
Obligatoriska besiktningar	0	-5 162
Bevakningskostnader	-3 500	0
Snö- och halkbekämpning	-131 553	-128 522
Statuskontroll	-14 675	-2 000
Förbrukningsinventarier	-15 459	-29 336
Fordons- och maskinkostnader	0	-1 438
Vatten	-177 935	-169 222
Fastighetsel	-117 424	-93 028
Uppvärmning	-1 272 385	-990 834
Sophantering och återvinning	-114 945	-125 378
Förvaltningsarvode drift	-47 306	-3 663
Summa driftkostnader	-9 189 703	-2 992 028

Not 5 Övriga externa kostnader	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Förvaltningsarvode administration	-625 271	-610 109
IT-kostnader	-1 321	-6 321
Arvode, yrkesrevisorer	-25 000	-23 750
Övriga förvaltningskostnader	0	-30 159
Kreditupplysningar	-1 925	-1 350
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 008	0
Kontorsmateriel	0	-14 428
Medlems- och föreningsavgifter	-1 529	0
Konsultarvoden	-40 248	0
Bankkostnader	-2 775	-1 775
Övriga externa kostnader	-1 004	0
Summa övriga externa kostnader	-714 081	-687 892

Not 6 Personalkostnader	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Styrelsearvoden	-82 170	-81 499
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 580	-6 430
Övriga kostnadsersättningar	0	-7 500
Sociala kostnader	-27 885	-30 194
Summa personalkostnader	-116 635	-125 623

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Avskrivning Byggnader	-740 879	-740 879
Avskrivning Försäljningskostnader	-15 000	-15 000
Avskrivning Sockelrenovering	-12 000	-12 000
Avskrivning Isolering vindar	-11 250	-11 250
Avskrivning Balkonger	-59 958	-59 958
Avskrivning Tvättstuga	-65 927	-65 927
Avskrivning Elstigar	-145 925	-145 925
Avskrivning P-platser	-43 456	-43 456
Avskrivning Bredbandsinstallation	-33 564	-33 564
Avskrivning Värmefilter och källarbelysning	-18 936	-18 936
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 146 895	-1 146 895

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	8 449	2 360
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	66	52
Övriga ränteintäkter	21	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8 536	2 412

Not 9 Räntekostnader och liknande poster	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-443 530	-741 379
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-443 530	-741 379

Not 10 Byggnader	2017-12-31	2016-12-31
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	869 125	869 125
Staket	45 713	45 713
Bredbandsinstallation	671 277	671 227
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	95 432 921	95 432 871

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-4 839 545	-4 098 666
Försäljningskostnader	-105 845	-90 845
Sockelreovering	-144 000	-132 000
Isolering vindar	-33 750	-22 500
Balkonger	-479 665	-419 707
Entrépartier	-119 625	-119 625
Tvättstugor	-922 960	-857 033
Elstigar	-729 625	-583 700
P-platser	-400 247	-356 791
Staket	-45 713	-45 713
Bredbandsinstallation	-402 855	-369 291
	- 8 223 830	- 7 095 871

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-740 879	-740 879
Årets avskrivning försäljningskostnader	-15 000	-15 000
Årets avskrivning sockelreovering	-12 000	-12 000
Årets avskrivning isolering vindar	-11 250	-11 250
Årets avskrivning balkonger	-59 958	-59 958
Årets avskrivning tvättstuga	-65 927	-65 927
Årets avskrivning elstigar	-145 925	-145 925
Årets avskrivning p-platser	-43 456	-43 456
Årets avskrivning bredbandsinstallation	-33 564	-33 564
	- 1 127 959	- 1 127 959

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

- 9 351 789 **- 8 223 830**

Restvärde enligt plan vid årets slut

86 081 132 **87 209 091**

Varav

Byggnader	77 051 374	77 792 253
Försäljningskostnader	183 602	198 602
Sockelreovering	144 000	156 000
Isolering vindar	292 500	303 750
Balkonger	2 458 279	2 518 237
Tvättstugor	329 647	395 574
Elstigar	4 961 450	5 107 375
P-platser	425 422	468 878
Bredbandsinstallation	234 858	268 422

Taxeringsvärden

Byggnader	60 909 000	60 909 000
Mark	30 000 000	30 000 000
Totalt taxeringsvärde	90 909 000	90 909 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer	2017-12-31	2016-12-31
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	-132 552	-113 616
	- 160 402	- 141 466
Årets avskrivningar		
Installationer	-18 936	-18 936
	- 18 936	- 18 936
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-27 850	-27 850
Installationer	-151 488	-132 552
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 179 338	- 160 402
Restvärde enligt plan vid årets slut	37 870	56 806
Varav		
Installationer	37 870	56 806
Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar		
	2017-12-31	2016-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	10 139	2 379
Kundfordringar	35 887	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	46 026	2 379
Not 13 Övriga fordringar		
	2017-12-31	2016-12-31
Skattefordringar	15 258	27 185
Skattekonto	48 587	48 566
Summa övriga fordringar	63 845	75 751
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	11 860	11 296
Förutbetald kabel-tv-avgift	14 441	14 142
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	17 100
Förutbetald tomträttsavgäld	96 800	96 800
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	123 101	139 338

Not 15 Kassa och bank	2017-12-31	2016-12-31
Bankmedel	3 130 249	123 050
Transaktionskonto	3 892 343	6 462 624
Summa kassa och bank	7 022 592	6 585 674

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	31 836 500	32 029 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-193 000	-198 000
Långfristig skuld vid årets slut	31 643 500	31 831 500

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,79 %		9 072 500,00	0,00	9 072 500,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,95 %	2018-06-30	7 000 000,00	0,00	0,00	7 000 000,00
SBAB	0,81%	2018-07-02	0,00	9 025 000,00	47 500,00	8 977 500,00
SBAB	1,35%	2020-09-16	9 457 000,00	0,00	98 000,00	9 359 000,00
SBAB	1,79%	2022-09-16	6 500 000,00	0,00	0,00	6 500 000,00
Summa			32 029 500,00	9 025 000,00	9 218 000,00	31 836 500,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 193 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut	2017-12-31	2016-12-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	193 000	198 000
Summa övriga skulder till kreditinstitut	193 000	198 000

Not 18 Leverantörskulder	2017-12-31	2016-12-31
Leverantörskulder	300 682	336 389
Summa leverantörskulder	300 682	336 389

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	6 284	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 827 088	0
Upplupna elkostnader	19 728	0
Upplupna värmekostnader	167 673	119 185
Upplupna kostnader för renhållning	8 258	19 630
Upplupna revisionsarvoden	24 875	24 000
Upplupna styrelsearvoden	8 516	8 319
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	60 750	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	454 216	495 370
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 577 388	666 504

Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	44 640 057	44 640 057

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Anna Granström

Egga Giannini

Hanna Lidén

Kristina Larsson

Helena Berglund

Aron Junker (suppleant)

Kjell Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2018-
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).

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.

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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna 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 skuldtyngd 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 planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

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, fastighetservice 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

