
Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

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, ärvas eller överlätas 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 kooperativt 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 serviceföretag 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 verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett 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 åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön. Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10
Ordlista.....	18



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Gästfriheten får
härmed avge årsredovisning för
räkensåret
2018-01-01 till 2018-12-31

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 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	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 383 m²

Total lokalarea 1 034 m²

Årets taxeringsvärde 90 909 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 90 909 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Vinterväghållning	Riksbyggen
Trädgårdsskötsel	Riksbyggen
Städning	Riksbyggen
Kabel-TV	Com Hem AB

Teknisk status

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 160 tkr och planerat underhåll för 2451 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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 1 698 tkr (252 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
Skyddsrum	127 tkr
Nya vindstegar	137 tkr
Spolning stammar	1 309 tkr
Termostatbyte	663 tkr
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	213 tkr

Planerat underhåll

Beskrivning	År
Dränering	2019-2020
Fasader	2019-2020
Fönster	2019-2020

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Hanna Boije	Ordförande	2019
Hanna Lidén	Vice ordförande/Sekreterare	2019
Alexander Strand	Kassör	2019
Kristina Larsson	Ledamot	2019
Egga Giannini	Ledamot	2019
Kjell Jonsson	Ledamot	2019
Anna-Karin Bruttini	Ledamot	2019

Suppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ylva Edling	2019
Jonas Edquist	2019

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Mats Lindblad	Förtroendevald revisor
Per Engzell	Auktoriserad revisor

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 att höja årsavgiften från 2019-04-01 med 2 %. Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 754 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 15 st.) Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (förutom 6 som upplåts med hyresrätt).

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 144 personer och föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 147 personer

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	6 013	6 174	6 167	6 084	5 921
Resultat efter finansiella poster	-1 376	-5 047	564	583	129
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-1 927	-5 312	-925	1 226	728
Soliditet %*	67	63	65	65	62
Likviditet %*	914	236	567	437	164
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	813	818	820	808	781
Driftkostnader, kr/m ²	750	1 240	385	344	411
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	387	436	345	322	377
Ränta, kr/m ²	57	60	95	127	152
Lån, kr/m ²	4 681	4 294	4 123	0	4 559

*God soliditet över 25 %

*God likviditet 120-150 %

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	49 336 905	13 042 231	0	1 327 511	-5 046 650
Disposition enl. årsstämmobeslut				-5 046 650	5 046 650
Reservering underhållsfond			1 698 000	-1 698 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 698 000	1 698 000	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	1 460 600	5 769 400			
Årets resultat					-1 376 652
Vid årets slut	50 797 505	18 811 631	0	-3 719 139	-1 376 652

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-3 719 140
Årets resultat	-1 376 652
Årets reservering underhållsfond enligt stadgarna	-1 698 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 698 000
Summa	-5 095 792

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning **- 5 095 792**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 013 660	6 173 770
Övriga rörelseintäkter	Not 3	153 438	381 888
Summa rörelseintäkter		6 167 098	6 555 658
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-5 053 480	-9 189 703
Övriga externa kostnader	Not 5	-849 482	-714 081
Personalkostnader	Not 6	-119 458	-116 635
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 146 895	-1 146 895
Summa rörelsekostnader		-7 169 315	-11 167 314
Rörelseresultat		-1 002 217	-4 611 657
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	12 726	8 536
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-387 161	-443 530
Summa finansiella poster		-374 435	-434 994
Resultat efter finansiella poster		-1 376 652	-5 046 650
Årets resultat		-1 376 652	-5 046 650

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	84 953 174	86 081 133
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	18 934	37 870
Summa materiella anläggningstillgångar		84 972 108	86 119 003
Summa anläggningstillgångar		84 972 108	86 119 003
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	4 799	46 026
Övriga fordringar	Not 13	77 496	63 845
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	134 674	123 101
Summa kortfristiga fordringar		216 969	232 972
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	11 721 307	7 022 592
Summa kassa och bank		11 721 307	7 022 592
Summa omsättningstillgångar		11 938 275	7 255 564
Summa tillgångar		96 910 383	93 374 566

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		69 609 136	62 379 136
Summa bundet eget kapital		69 609 136	62 379 136
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 719 140	1 327 511
Årets resultat		-1 376 652	-5 046 650
Summa fritt eget kapital		-5 095 792	-3 719 140
Summa eget kapital		64 513 344	58 659 996
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	31 090 500	31 643 500
Summa långfristiga skulder		31 090 500	31 643 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	433 000	193 000
Leverantörsskulder	Not 17	332 462	300 682
Övriga skulder		1 175	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	539 902	2 577 388
Summa kortfristiga skulder		1 306 539	3 071 070
Summa eget kapital och skulder		96 910 383	93 374 566

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 165 457	5 056 397
Hyror, bostäder	589 332	768 654
Hyror, lokaler	202 854	218 947
Hyror, garage	16 720	15 470
Hyror, p-platser	176 400	177 650
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-80 800	-33 808
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-79 332	-36 000
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-3 000	-1 750
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-719	-12 708
Bränsleavgifter, lokaler	8 388	2 557
Elavgifter	18 360	18 360
Summa nettoomsättning	6 013 660	6 173 770

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Kabel-tv-avgifter	49 253	50 310
Övriga ersättningar	25 817	9 184
Fakturerade kostnader	1 260	360
Övriga rörelseintäkter	35 263	45 425
Försäkringsersättningar	41 845	276 609
Summa övriga rörelseintäkter	153 438	381 888

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Underhåll	-2 450 722	-5 956 258
Reparationer	-160 452	-679 128
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-164 207	-168 475
Tomträttsavgäld	-387 200	-387 200
Försäkringspremier	-51 890	-46 878
Kabel- och digital-TV	-57 771	-56 583
Systematiskt brandskyddsarbete	-61 804	0
Bevakningskostnader	-3 500	-3 500
Övriga utgifter, köpta tjänster	-1 099	0
Snö- och halkbekämpning	-128 019	-131 553
Statuskontroll	0	-14 675
Förbrukningsinventarier	-6 786	-15 459
Vatten	-173 875	-177 935
Fastighetsel	-105 573	-117 424
Uppvärmning	-1 091 175	-1 272 385
Sophantering och återvinning	-144 134	-114 945
Förvaltningsarvode drift	-65 273	-47 306
Summa driftkostnader	-5 053 480	-9 189 703

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-642 628	-625 271
IT-kostnader	-1 361	-1 321
Arvode, yrkesrevisor	-26 050	-25 000
Övriga förvaltningskostnader	-141 495	0
Kreditupplysningar	-2 025	-1 925
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-23 812	-15 008
Medlems- och föreningsavgifter	-7 760	-1 529
Konsultarvoden	0	-40 248
Bankkostnader	-3 100	-2 775
Övriga externa kostnader	-1 251	-1 004
Summa övriga externa kostnader	-849 482	-714 081

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Styrelsearvoden	-86 448	-82 170
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 450	-6 580
Sociala kostnader	-28 560	-27 885
Summa personalkostnader	-119 458	-116 635

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
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

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	12 660	8 449
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	66	66
Övriga ränteintäkter	0	21
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12 726	8 536

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-387 161	-443 530
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-387 161	-443 530

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
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
	95 432 921	95 432 871
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	95 432 921	95 432 871
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 580 424	-4 839 545
Försäljningskostnader	-120 845	-105 845
Sockelrenovering	-156 000	-144 000
Isolering vindar	-45 050	-33 750
Balkonger	-539 622	-479 665
Entrépartier	-119 625	-119 625
Tvättstugor	-988 887	-922 960
Elstigar	-875 550	-729 625
P-platser	-443 703	-400 247
Staket	-45 713	-45 713
Bredbandsinstallation	-436 419	-402 855
	- 9 411 796	- 8 223 830
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-740 879	-740 879
Årets avskrivning försäljningskostnader	-15 000	-15 000
Årets avskrivning sockelrenovering	-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	- 10 539 755	- 9 351 789
Restvärde enligt plan vid årets slut	84 953 173	86 081 132

Varav

Byggnader	76 310 495	77 051 374
Försäljningskostnader	168 603	183 602
Sockelreovering	132 000	144 000
Isolering vindar	281 200	292 500
Balkonger	2 398 322	2 458 279
Tvättstugor	263 720	329 647
Elstigar	4 815 525	4 961 450
P-platser	381 966	425 422
Bredbandsinstallation	201 294	234 858

Totalt taxeringsvärde

Totalt taxeringsvärde	90 909 000	90 909 000
<i>varav byggnader</i>	<i>60 909 000</i>	<i>60 909 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>30 000 000</i>	<i>30 000 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	27 850	27 850
Installationer	189 358	189 358
	217 208	217 208
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	217 208	217 208
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-27 850	-27 850
Installationer	-151 488	-132 552
	- 179 338	- 160 402
Årets avskrivningar		
Installationer	-18 936	-18 936
	- 18 936	- 18 936
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-27 850	-27 850
Installationer	-170 424	-151 488
	- 198 274	- 179 338
Restvärde enligt plan vid årets slut	18 934	37 870
Varav		
Installationer	18 934	37 870

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	4 739	10 139
Kundfordringar	60	35 887
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	4 799	46 026

Not 13 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattefordringar	12 816	15 258
Skattekonto	64 680	48 587
Summa övriga fordringar	77 496	63 845

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	13 343	11 860
Förutbetalda driftkostnader	7 671	0
Förutbetalda kabel-tv-avgift	14 773	14 441
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 087	0
Förutbetalda tomträtsavgäld	96 800	96 800
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	134 674	123 101

Not 15 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Bankmedel	9 341 359	3 130 249
Transaktionskonto	2 379 947	3 892 343
Summa kassa och bank	11 721 307	7 022 592

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	31 523 500	31 836 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-433 000	-193 000
Långfristig skuld vid årets slut	31 090 500	31 643 500

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,79%	2018-06-30	7 000 000,00	-7 000 000,00	0,00	0,00
SBAB	0,93%	2019-07-01	0,00	7 000 000,00	120 000,00	6 880 000,00
SBAB	0,74%	2019-07-02	8 977 500,00	0,00	95 000,00	8 882 500,00
SBAB	1,37%	2020-09-16	9 359 000,00	0,00	98 000,00	9 261 000,00
SBAB	1,79%	2022-09-16	6 500 000,00	0,00	0,00	6 500 000,00
Summa			31 836 500,00	0,00	313 000,00	31 523 500,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 433 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 17 Leverantörsskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Leverantörsskulder	332 462	300 682
Summa leverantörsskulder	332 462	300 682

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	5 478	6 284
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	61 433	1 827 088
Upplupna elkostnader	12 501	19 728
Upplupna värmekostnader	103 924	167 673
Upplupna kostnader för renhållning	15 547	8 258
Upplupna revisionsarvoden	26 300	24 875
Upplupna styrelsearvoden	8 516	8 516
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	956	60 750
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	305 247	454 216
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	539 902	2 577 388

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	44 640 057	44 640 057

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

Hanna Boije

Hanna Lidén

Kjell Jonsson

Alexander Strand

Anna-Karin Bruttini

Kristina Larsson

Egga Giannini

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2019-
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.

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

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder 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 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 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 motsvarats 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 skuldtynad 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 bostadsrättsföreningens 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.

Eventualförpliktelser

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

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) 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

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) 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, 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

