Bostadsrättsföreningen Gästfriheten

Årsredovisning 2007-01-01--2007-12-31

Riksbyggen

Dagordning vid föreningsstämma enligt stadgarnas § 39.

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1) Stämmans öppnande

2) Godkännande av dagordningen

3) Val av stämmoordförande

4) Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare

5) Val av två justeringsmän tillika rösträknare

6) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst

7) Fastställande av röstlängd

8) Föredragning av styrelsens årsredovisning

9) Föredragning av revisorns berättelse

10) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning

11) Beslut om resultatdisposition

12) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna

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

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

15) Val av styrelseledamöter och suppleanter

16) Val av revisorer och revisorssuppleant

17) Val av valberedning

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

19) Stämmans avslutande

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter	7
Kassaflödesanalys	8
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av

Riksbyggen

Brf Gästfriheten
769607-1179

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Gästfriheten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2007-01-01 - 2007-12-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter		Utsedd av
Thomas Claesson	Ordförande	Föreningen
Joakim Broström	Vice ordförande	Föreningen
Heidi Lindberg	Ledamot	Föreningen
Jan Dahlström	Ledamot	Föreningen
Rolf Pettersson	Ledamot	Föreningen
Sebastian Sporrong	Ledamot	Föreningen
Sven Viil	Ledamot	Föreningen

Styrelsesuppleanter	
Sara Ljungblad Söderlund	Föreningen
Anna Landström	Föreningen

Heidi Lindberg och Sebastian Sporrong har avgått ur styrelsen p g a flytt.

I tur att avgå är: Thomas Claesson, Joakim Broström, Sven Viil, Anna Landström och Sara Ljungblad Söderlund. Dessutom fyllnadsval efter Heidi Lindberg och Sebastian Sporrong.

Ordinarie revisorer		
Per Afzelius	Revisor	Föreningen
KPMG Bohlins AB	Auktoriserad revisor	"

Revisorssuppleanter		
Mats Lindblad	Revisorsuppleant	Föreningen
KPMG Bohlins AB	Auktoriserad revisor	"

Valberedning
Klas Whal (sammankallande) och Inger Schocher.

Firmateckning

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

Fastigheter och lägenhet/lokaluppgifter

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

Lägenhetsfördelning:

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

Därtill kommer:

Lokaler	P-platser
9	46

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg-Hansa.

Förvaltning/organisationsanslutning

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

Underhåll och reparationer

Utfört underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 199 911 kr och planerat underhåll för 97 607 kr. Underhållskostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 6 300 tkr för de närmast 4 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 600 tkr.

Större planerade åtgärder avser fasader, byte fönsterdörrar och målning trapphus.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 2007-03-22. Styrelsen har hållit 10 protokollförda sammanträden.

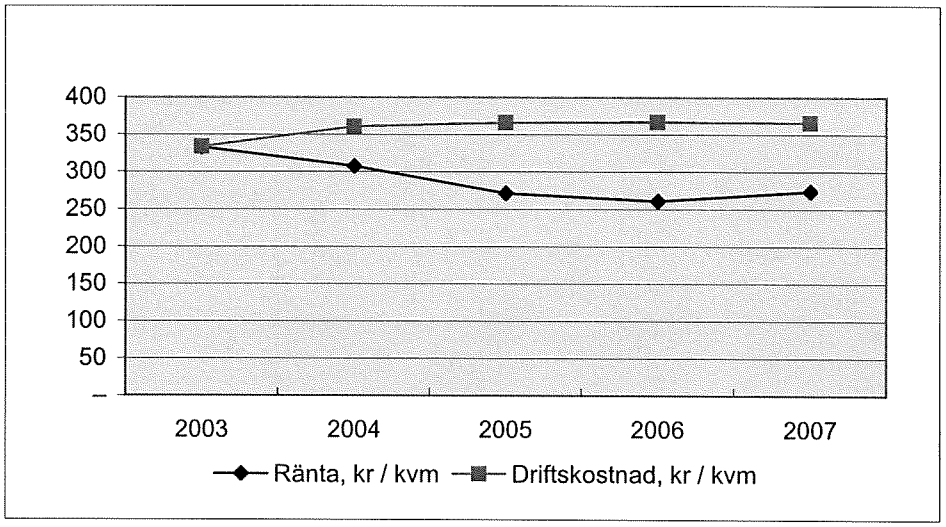
Delårsbokslut är upprättat och inlämnat tilll Bolagsverket.

Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)

	2007	2006	2005	2004	2003
Rörelsens intäkter	5 748	5 736	5 752	5 415	5 334
Årets resultat	381	260	339	- 198	- 443
Balansomslutning	91 316	90 634	87 402	86 723	84 874
Soliditet %	58%	50%	49%	49%	47%
Likviditet %	439%	405%	267%	170%	192%
Driftskostnad, kr / kvm	366	367	366	361	334
Ränta, kr / kvm	274	261	271	307	333
Underhållsfond, kr / kvm	83	54	41	31	44
Lån, kr / kvm	5 158	6 112	6 112	6 014	6 226

Nedanstående diagaram visar ränta och driftskostnader per kvm, år 2003-2007.



Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2005 då avgifterna höjdes med 5%. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2008 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.

Överlåtelser

Under 2007 har 24 överlåtelser av bostadsrätter skett . Dessutom har föreningen sålt 7 hyresrätter. Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt,förutom 15 som upplåts med hyresrätt.

Avtal
Föreningen har tecknat följande avtal avseende:

Riksbyggen	Fastighetsskötsel, trädgårdsskötsel och städning
Riksbyggen	Ekonomisk och teknisk förvaltning
Canal Digital AB	Kabel-TV
Digital Touch AB	Bredband

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-357 227
Årets resultat före fondförändring	381 434
Avsättning till underhållsfond	-300 000
Uttag ur underhållsfond	97 607
Summa underskott	-178 186

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	0
Att balansera i ny räkning	-178 186

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2007-01-01 2007-12-31	2006-01-01 2006-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	5 582 665	5 617 179
Hyres- och avgiftsbortfall	2	- 84 291	- 83 814
Bränsleavgifter		10 293	7 573
Övriga avgifter		16 262	16 350
Övriga förvaltningsintäkter	3	223 102	178 474
		5 748 032	5 735 762
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 199 911	- 145 761
Planerat underhåll	5	- 97 607	- 209 663
Fastighetsskatt		- 220 069	- 263 445
Driftskostnader	6	-2 586 433	-2 593 477
Övriga kostnader	7	- 1 808	- 11 283
Personalkostnader	8	- 156 251	- 129 469
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 343 431	- 322 669
		-3 605 510	-3 675 767
Rörelseresultat		**2 142 521**	**2 059 995**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	10	173 009	43 701
Räntekostnader		-1 934 096	-1 843 254
		-1 761 087	-1 799 553
Resultat efter finansiella poster		**381 434**	**260 442**
Inkomstskatt		0	0
Årets resultat		**381 434**	**260 442**

Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 300 000	- 300 000
Uttag ur underhållsfond		97 607	209 663
Förändring av underhållsfond		- 202 393	- 90 337
Resultat efter fondförändring		179 041	170 105

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2007-12-31	2006-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	11	83 517 647	83 416 719
Maskiner, inventarier, fastighetsinventarier	12	0	5 570
Summa anläggningstillgångar		**83 517 647**	**83 422 289**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		11 725	3 899
Skattekonto		329 908	276 704
Övriga fordringar	13	98 394	226
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	67 322	97 298
		507 349	378 127
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	15	3 950 000	4 100 000
		3 950 000	4 100 000
Kassa och bank	16		
Kassa och bank		3 485 645	2 733 475
		3 485 645	2 733 475
Summa omsättningstillgångar		**7 942 994**	**7 211 602**
SUMMA TILLGÅNGAR		**91 460 641**	**90 633 891**

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2007-12-31	2006-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Insatser		46 431 138	42 988 218
Upplåtelseavgifter		6 462 498	2 650 418
Underhållsfond		585 850	383 457
		53 479 486	46 022 093
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 357 227	- 527 332
Årets resultat		381 434	260 442
Avsättning till underhållsfond		- 300 000	- 300 000
Uttag ur underhållsfond		97 607	209 663
		- 178 186	- 357 227
Summa eget kapital		**53 301 300**	**45 664 866**
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	22	36 350 000	43 190 089
		36 350 000	43 190 089
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		100 000	0
Leverantörsskulder		91 366	155 374
Skatteskulder		476 601	473 790
Övriga skulder, kortfristiga	18	502 426	518 304
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	638 948	631 468
		1 809 341	1 778 936
Summa skulder		**38 159 341**	**44 969 025**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**91 460 641**	**90 633 891**
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		**44 640 057**	**44 640 057**
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Belopp i kr om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

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

Inkomstskatt

Utöver fastighetsskatt är det många bostadsrättsföreningar som betalar statlig inkomstskatt. Inkomstskatten är en schablonskatt och innebär att 3 % av taxeringsvärdet med tillägg för ränteintäkter/räntebidrag och avdrag för räntekostnader och tomträttsavgälder, tas upp till beskattning med 28 %. Föreningens underskottsavdrag har per balansdagen beräknats till 2 572 556 kr vilket innebär att statlig inkomstskatt inte redovisats för året. Uppskjuten skattefordran har ej bokförts avseende underskottsavdraget.

Schablonbeskattningen avskaffas från och med 2007. Detta innebär att varken schablonintäkt eller räntebidrag skall tas upp till beskattning. Å andra sidan medges inte avdrag för t.ex. räntor på lån nedlagda i fastigheten och tomträttsavgälder. Förändringarna gäller inte inkomster som ligger utanför själva fastighetsförvaltningen, vilka beskattas på samma sätt som tidigare. För bostadsrättsföreningar som har kalenderår som räkenskapsår gäller detta från taxeringsår 2008, d.v.s. räkenskapsåret 1/1-31/12 2007.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar
Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar	
Byggnader	enligt 60 årig annuitetsplan
Standardförbättringar och markanläggningar	15-20 år
Inventarier, fastighetsinventarier	5 år

Underhåll/underhållsfond
Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

	2007-12-31	2006-12-31
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	4 118 686	3 923 730
Hyror, bostäder	1 184 826	1 492 143
Hyror, lokaler	177 624	124 240
Hyror, garage	9 143	8 920
Hyror, p-platser	67 216	67 426
Hyror, övriga	25 170	720
	5 582 665	5 617 179
Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall		
Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	- 32 188	- 38 288
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 37 429	- 33 702
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 1 487	0
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 7 354	- 4 324
Rabatter	- 5 833	- 7 500
	- 84 291	- 83 814
Not 3 Övriga förvaltningsintäkter		
Kabel-tv-avgifter	35 044	0
IT-avgifter	187 863	172 165
Övriga lokalintäkter	0	1 701
Övriga avgifter	195	4 608
	223 102	178 474

	2007-12-31	2006-12-31
Not 4 Reparationer		
Bostäder	57 216	29 200
Lokaler	21 600	0
Tvättstugeutrustning	9 069	27 582
Gemensamma utrymmen	6 014	7 236
Vatten/Avlopp	2 164	0
Värme	38 016	6 215
Ventilation	0	8 125
Elinstallationer	11 456	0
Tele/TV/Porttelefon	0	3 125
Lås och nycklar	12 601	24 515
Huskropp	22 847	19 110
Gårdar och grönanläggningar	4 750	20 009
Garage och parkeringsplatser	1 353	0
Klotter	12 825	644
	199 911	145 761
Not 5 Planerat underhåll		
Skattereduktion för byggnadarbeten	0	- 53 100
Lokaler, gemensamma utrymmen	55 150	0
Plåtarbeten tak	0	262 763
Huskroppar	42 457	0
	97 607	209 663
Not 6 Driftskostnader		
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2013)	14 297	16 560
Fastighetsförsäkring	45 186	44 157
Arvode förvaltning	665 483	645 652
Kabel-TV	27 948	69 388
IT-kostnader	221 875	200 625
Juridiska kostnader	8 800	17 075
Revisionsarvode, externt	21 200	35 325
Övriga förvaltningskostnader	33 386	29 002
Fastighetsskötsel	16 751	0
Obligatoriska besiktningar	0	3 200
Snöröjning	62 759	142 542
Förbrukningsmateriel	8 309	4 783
Vatten	124 767	95 344
El	241 386	168 035
Uppvärmning	1 002 299	1 031 346
Sophantering	91 987	90 444
	2 586 433	2 593 477

	2007-12-31	2006-12-31
Not 7 Övriga kostnader		
Telefon och porto	1 808	4 608
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	0
Konsultarvoden	0	6 675
	1 808	11 283
Not 8 Personalkostnader		
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	120 001	98 020
Föreningsvald revisor	0	3 000
Utbildning, förtroendevalda	0	1 500
Summa	120 001	102 520
Sociala kostnader	36 250	26 949
	156 251	129 469
Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader	205 264	193 645
Tvättstuga	65 927	65 927
Fasader	12 000	12 000
Dörrar	11 963	11 963
Bredband	33 564	33 564
Maskiner och inventarier	5 570	5 570
Staket	9143	0
	343 431	322 669
Not 10 Ränteintäkter		
Ränteintäkter bank	16 556	4 133
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	15 415	3 880
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	134 021	35 494
Övriga ränteintäkter	7 017	194
	173 009	43 701

	2007-12-31	2006-12-31
Not 11 Byggnader		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	82 096 666	82 096 666
Byggnader, sockelrenovering	300 000	300 000
Entrédörrar	119 625	0
Kostnader i samband med lgh försäljningar	142 056	0
Bredband	671 277	671 277
Tvättstuga	1 318 534	1 318 534
	84 648 158	84 386 477
Årets anskaffningar		
Kostnader i samband med lgh försäljningar	393 076	142 056
Staket	45 713	0
Entrédörrar	0	119 625
	438 789	261 681
Summa anskaffningsvärden	**85 086 947**	**84 648 158**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 864 646	- 671 001
Bredband	- 67 128	- 33 564
Standardförbättringar	- 299 665	- 209 775
	-1 231 439	- 914 340
Årets avskrivning enligt plan byggnader	- 205 264	- 193 645
Årets avskrivning enligt plan	0	0
Årets avskrivning bredband	- 33 564	- 33 564
Årets avskrivning tvättstuga	- 65 927	- 65 927
Årets avskrivning sockelrenovering	- 12 000	- 12 000
Årets avskrivning entrédörrar	- 11 963	- 11 963
Årets avskrivning staket	- 9 143	0
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-1 569 300**	**-1 231 439**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**83 517 647**	**83 416 719**
Taxeringsvärden		
bostäder	57 400 000	48 869 000
lokaler	1 768 000	1 910 000
Totalt taxeringsvärde	59 168 000	50 779 000
varav byggnader	40 197 000	31 371 000

	2007-12-31	2006-12-31
Not 12 Maskiner, inventarier, fastighetsinventarier		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Möbler	27 850	27 850
	27 850	27 850
Årets anskaffningar		
	0	0
Summa anskaffningsvärden	**27 850**	**27 850**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Möbler	- 22 280	- 16 710
	- 22 280	- 16 710
Årets avskrivningar		
Möbler	- 5 570	- 5 570
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	**- 27 850**	**- 22 280**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**0**	**5 570**
Not 13 Övriga fordringar		
Kostnad bredband Brf Sanningen och dubbelbetald försäkring	98 394	226
(Reglerat 2008)	98 394	226
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Tomträttsavgäld	3 659	3 659
Övriga förutbetalda kostnader	9 570	0
Upplupna ränteintäkter	19 443	10 866
Fastighetsförsäkring	34 650	33 118
Styrelsearvode	0	49 655
	67 322	97 298
Not 15 Likviditetsplacering via Riksbyggen		
Likviditetsplacering via Riksbyggen	3 950 000	4 100 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	750 000	3,70	2008-01-20
90 dagar	1 500 000	4,10	2008-01-20
90 dagar	1 700 000	4,30	2008-03-14

Not 16 Kassa och bank		
Handkassa	3 000	3 000
Bankmedel	2 523 401	2 021 800
Avräkning med Swedbank	959 244	708 675
	3 485 645	2 733 475

	2007-12-31	2006-12-31

Not 17 Eget kapital	**Bundet** Insatser och uppl. avgift	**Bundet** Underhålls fond	**Fritt** Balanserat resultat	**Fritt** Resultat
Vid årets början	**45 638 636**	**383 457**	**0**	**- 357 227**
Disposition enl årsstämmobeslut		0	0	
Lägenhetsförsäljningar	7 255 000			
Förändring av underhållsfond				- 202 393
Avsättning till underhållsfond		300 000		
Uttag ur underhållsfond		- 97 607		
Årets resultat				381 434
Vid årets slut	**52 893 636**	**585 850**	**0**	**- 178 186**

Under året har föreningen sålt lägenhet 191,194,196,217,250,264 och 274, vilket ökat insatserna med 3 442 920 och upplåtelseavgifterna med 3 667 492. Upplåtelseavgift är skillnaden mellan insats och köpeskilling

Uttag ur underhållsfond motsvaras av underhållskostnader enligt Not 5, Planerat underhåll

Not 22 Fastighetslån

Fastighetslån	36 450 000	43 190 089
Avgår nästa års amortering	- 100 000	0
Skuld vid årets slut	**36 350 000**	**43 190 089**

Låneinstitut	**Ränta**	**Bundet till**	**Ing. skuld**	**Nya lån**	**Årets amort.**	**Utg. skuld**
STADSHYPOTEK AB	3,35		690 089		690 089	
STADSHYPOTEK AB	3,68	2008-06-30	10 000 000			10 000 000
STADSHYPOTEK AB	4,35	rörligt	12 500 000		6 000 000	6 500 000
STADSHYPOTEK AB	5,05	2012-06-30	10 000 000		50 000	9 950 000
STADSHYPOTEK AB	6,19	2010-06-30	10 000 000			10 000 000
			43 190 089		**6 740 089**	**36 450 000**

Fastighetslån, kortfristiga

Fastighetslån, kortfristig del av långfristig skuld	- 100 000	0
	- 100 000	0

Not 18 Övriga skulder, kortfristiga

Upplupna sociala avgifter och skatter	35 409	21 497
Betalning av ränta 2008-01-02	467 017	496 807
	502 426	518 304

	2007-12-31	2006-12-31
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna elkostnader	39 818	35 000
Upplupna vattenavgifter	0	7 190
Upplupna värmekostnader	232 352	111 567
Upplupna revisionsarvoden	29 840	34 140
Förutbetalda hyror och avgifter	336 938	443 571
	638 948	631 468

Bagarmossen 2008-04-01

Thomas Claesson

Joakim Broström

Anna Landström

Jan Dahlström

Rolf Pettersson

Sara Ljungblad Söderlund

Sven Viil

Vår revisionsberättelse har avgivits 2008-04-08

Per Afzelius
Föreningens revisor

Per Engzell, auktoriserad revisor
KPMG Bohlins AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gästfriheten

Org nr 769607-1179

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Gästfriheten för räkenskapsåret 2007-01-01—2007-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar underskottet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 8 april 2008

Per Afzelius
Föreningens revisor

KPMG Bohlins AB

Per Engzell
Auktoriserad revisor

ORDLISTA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Riksbyggen
Tel. 08-6023600
www.riksbyggen.se

Riksbyggen