Bostadsrättsföreningen Gästfriheten
Org nr 769607-1179
Årsredovisning
1/1 2010 - 31/12 2010

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

Riksbyggen

Att bo i bostadsrätt

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 på 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 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 styrelsen 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 allt från ekonomisk förvaltning till fastighetsskötsel och drift. 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.

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
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8
Nyckeltal och diagram	Bilagor

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av

Riksbyggen

Bostadsrättsföreningen Gästfriheten
769607-1179

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gästfriheten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010-01-01 - 2010-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Sara Ljungblad Söderlund	Ordförande
Jan Dahlström	Sekreterare
Joakim Broström	Ledamot, t o m 2010-08-17
Charlotte Arfwidson	Ledamot
Rolf Pettersson	Ledamot
Anders Engström	Ledamot
Sven Viil	Ledamot
Fatima Andic	Ledamot, fr o m 2010-08-17

Styrelsesuppleanter

Fatima Andic	t o m 2010-08-17
Henrik Lengstedt	
Hanna Boije	

I tur att avgå är Jan Dahlström, Sara Ljungblad Söderlund, Sven Viil, Rolf Pettersson, Fatima Andic, Henrik Lengstedt och Hanna Boije. Dessutom fyllnadsval efter Joakim Boström som flyttat ifrån föreningen.

Ordinarie revisorer

Mats Lindblad	Revisor
KPMG AB	Auktoriserad revisor

Revisorssuppleanter

Cecilia Lindblad	Revisorsuppleant
KPMG AB	Auktoriserad revisor

Valberedning
Inger Schocher (sammankallande) och Signe Lidén.

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar med tomträtt fastigheterna Gästfriheten 1, Gästfriheten 2 och Stridbarheten 1. Tre flerfamiljhus har uppförts innehållande 111 lägenheter. Adressen är Rusthållarvägen 121-143, 147-153 i Bagarmossen.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2013-12-31 med en årlig avgäld på 14 638 kr.

Lägenhetsfördelning:

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

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

Därtill kommer:

Lokaler	Garage	P-platser
5	2	45

Total tomtarea:	8 492 kvm	
Total bostadsarea:	6 734 kvm	
Total lokalarea:	340 kvm	varav föreninglokal 100 kvm

Årets taxeringsvärde	74 081 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	59 168 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg-Hansa.

Förvaltning/organisationsanslutning

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

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 363 tkr och planerat underhåll för 606 tkr. Kostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 7 770 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 777 tkr. Avsättning för verksamhetsåret 2010 sker med 500 tkr och för 2011 med 700 tkr.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

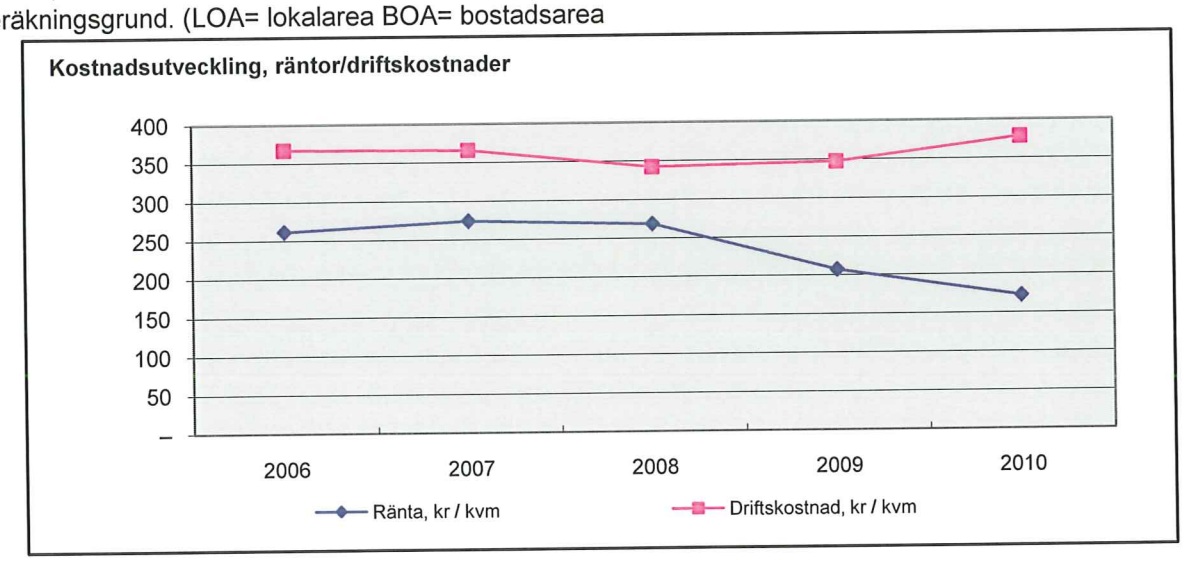
Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 23 mars 2010 . Styrelsen har hållit 16 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)

	2010	2009	2008	2007	2006
Rörelsens intäkter	5 557	5 554	5 574	5 748	5 736
Årets resultat	- 427	262	539	381	260
Resultat efter fondförändringar	- 321	97	805	584	344
Balansomslutning	94 588	93 937	91 238	91 461	90 634
Soliditet %	61%	61%	59%	58%	50%
Likviditet %	670%	840%	605%	439%	405%
Driftskostnad, kr / kvm	378	347	342	366	367
Ränta, kr / kvm	172	207	268	274	261
Underhållsfond, kr / kvm	134	155	132	83	54
Lån, kr / kvm	4 750	4 991	5 019	5 158	6 112

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har BOA som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga BRA (=BOA + LOA) som beräkningsgrund. (LOA= lokalarea BOA= bostadsarea



Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2005 då avgifterna höjdes med 5%. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2011 har styrelsen beslutat om en höjning på 1,5% från 1 april 2011.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under 2010 har 8 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 15 st). 1 st hyresrätt har upplåtits med bostadsrätt. Föreningens lägenheter är upplåtna med bostadsrätt, förutom 12 som upplåts med hyresrätt.

Avtal

Föreningen har bl.a följande avtal:

Riksbyggen	Fastighetsskötsel, trädgårdsskötsel och städning
Riksbyggen	Ekonomisk och teknisk förvaltning
COM HEM	Kabel -TV

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	90 900
Årets resultat före fondförändring	-426 957
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	606 201
Summa underskott	-229 856

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	0
Att balansera i ny räkning	-229 856

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

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2010-01-01 2010-12-31*	*2009-01-01 2009-12-31*
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	5 602 341	5 630 132
Hyres- och avgiftsbortfall	2	- 133 101	- 153 154
Bränsleavgifter		1 390	1 390
Övriga avgifter		16 230	16 230
Övriga förvaltningsintäkter	3	69 703	58 926
		5 556 563	5 553 524
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 363 224	- 460 757
Planerat underhåll	5	- 606 201	- 235 125
Fastighetsavgift/skatt		- 150 563	- 181 427
Driftskostnader	6	-2 876 921	-2 510 743
Övriga kostnader	7	- 107 490	- 9 311
Personalkostnader	8	- 95 958	1 318
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 509 067	- 463 244
		-4 709 423	-3 859 289
Rörelseresultat		**847 140**	**1 694 235**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	10	25 385	64 560
Räntekostnader	11	-1 299 482	-1 496 600
		-1 274 097	-1 432 040
Resultat efter finansiella poster		**- 426 957**	**262 196**
Inkomstskatt		0	0
Årets resultat		**- 426 957**	**262 196**

Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		*- 500 000*	*- 400 000*
Ianspråktagande av underhållsfond		*606 201*	*235 125*
Förändring av underhållsfond		*106 201*	*- 164 875*
Resultat efter fondförändring		*- 320 756*	*97 321*

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2010-12-31*	*2009-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	12	86 251 479	86 624 325
Inventarier, installationer	13	178 422	0
		86 429 901	86 624 325
Summa anläggningstillgångar		**86 429 901**	**86 624 325**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		11 756	8 382
Skattefordringar	14	79 724	25 151
Övriga fordringar	15	42 229	52 074
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	45 571	30 977
		179 280	116 584
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	17	4 700 000	3 700 000
Kassa och bank			
Handkassa		3 042	6 691
Bankmedel	18	2 582 740	2 582 740
Medel på RB's avr.konto med Swedbank		692 437	907 048
		3 278 219	3 496 479
Summa omsättningstillgångar		**8 157 499**	**7 313 063**
SUMMA TILLGÅNGAR		**94 587 399**	**93 937 388**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2010-12-31*	*2009-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	19		
Bundet eget kapital			
Insatser		47 937 283	47 596 229
Upplåtelseavgifter		8 801 853	8 262 407
Underhållsfond		1 011 319	1 117 520
		57 750 455	56 976 156
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		90 900	- 6 420
Årets resultat		- 426 956	262 196
Avsättning till underhållsfond		- 500 000	- 400 000
Ianspråktagande av underhållsfond		606 201	235 125
		- 229 855	90 900
Summa eget kapital		***57 520 600***	***57 067 056***
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	20	35 850 000	36 000 000
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		100 000	100 000
Leverantörsskulder		378 677	162 996
Övriga skulder, kortfristiga		- 0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	738 123	607 336
		1 216 800	870 332
Summa skulder		***37 066 800***	***36 870 332***
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**94 587 399**	**93 937 388**
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, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

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

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp ränteintäkter, utdelningar och kapitalvinster på värdepapper och fastigheter samt vinster på inlösta och därefter sålda bostadsrätter.Ränteintäkter hänförliga till föreningens fastighet är ej skattepliktiga enligt Skatteverkets tolkning av Högsta förvaltningsdomstolens (tidigare Regeringsrätten) dom i december 2010.

Inkomstskatten uppgår till 26,3 % på skattepliktig inkomst.

Outnyttjade underskott från tidigare år får utnyttjas. Föreningens underskottsavdrag enligt senaste deklaration uppgår till 2 285 959 kr, vilket innebär att det inte utgår någon inkomstskatt. Uppskjuten skattefordran redovisas inte på underskottsavdraget.

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.

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.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar	
Byggnader	enligt 60 årig annuitetsplan
Standardförbättringar och markanläggningar	10-50 år

Belopp i kr om inget annat anges.

	2010-12-31	2009-12-31
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	4 404 703	4 324 558
Hyror, bostäder	846 054	954 673
Hyror, lokaler	197 209	204 961
Hyror, garage	11 320	10 720
Hyror, p-platser	135 000	121 750
Hyror, övriga	8 055	13 470
	5 602 341	5 630 132
Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall		
Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	- 7 633	- 38 237
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 119 209	- 109 989
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 6 259	- 4 928
	- 133 101	- 153 154
Not 3 Övriga förvaltningsintäkter		
Kabel-tv-avgifter	50 583	49 326
Övriga ersättningar, övernattningslägenhet/festlokal	19 120	9 600
	69 703	58 926

	2010-12-31	2009-12-31
Not 4 Reparationer		
Bostäder	78 800	94 813
Vattenskador	54 011	0
Lokaler	19 280	202 904
Tvättstugor	22 821	8 010
Gemensamma utrymmen	648	2 369
Reparationer - Installationer	13 251	0
Vatten/Avlopp	1 570	45 173
Värme	0	4 094
Ventilation	4 106	36 775
Elinstallationer	75 298	1 710
Övriga installationer	19 454	805
Huskropp	48 033	36 638
Gårdar och grönanläggningar	22 072	19 154
Garage och parkeringsplatser	1 880	0
Vandalisering	2 000	8 313
	363 224	460 757
Not 5 Planerat underhåll		
Bostäder	8 625	21 375
Brandsäkerhet/dörrar	400 784	0
VA/Sanitet	0	213 750
Låssystem	58 000	0
Huskroppar (målning entréer)	52 542	0
Gårdar och grönanläggningar	86 250	0
	606 201	235 125
Not 6 Driftskostnader		
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2013)	14 638	14 638
Fastighetsförsäkring	51 042	48 528
Arvode förvaltning	716 893	704 610
Kabel-TV	53 213	51 948
IT-kostnader	870	2 840
Revisionsarvode, externt	25 125	27 125
Övriga förvaltningskostnader	21 130	20 688
Fastighetsskötsel	15 325	13 613
Trädgårdsskötsel	3 025	0
Städ	2 400	3 600
Snöröjning	252 600	63 859
Förbrukningsmateriel	18 855	25 185
Vatten	129 224	129 410
El	186 154	177 101
Uppvärmning	1 273 559	1 113 993
Sophantering	112 868	113 607
	2 876 921	2 510 743

	2010-12-31	2009-12-31
Not 7 Övriga kostnader		
Kreditupplysningar	2 625	2 375
Konsultarvoden	104 865	6 936
	107 490	9 311
Not 8 Personalkostnader		
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode *(byte av redovisningsprincip föreg år)*	70 000	- 4 003
Föreningsvald revisor	3 000	3 000
Summa	73 000	- 1 003
Sociala kostnader	22 958	- 315
	95 958	- 1 318
Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar		
Mäklararvode	9 653	9 653
Byggnader	244 473	217 580
Tvättsstuga	65 921	65 927
Socklar och entrédörrar	23 963	23 963
P-platser och staket	52 599	52 599
Bredband	33 564	33 564
Balkonger	59 958	59 958
Värmefläktar, belysning källare	18 936	0
	509 067	463 244
Not 10 Ränteintäkter		
Ränteintäkter bank	0	36 502
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	1 251	2 270
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	23 775	25 016
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	342	112
Övriga ränteintäkter	17	660
	25 385	64 560
Not 11 Räntekostnader		
Räntekostnader, fastighetslån	1 299 482	1 492 988
Övriga räntekostnader	0	3 612
	1 299 482	1 496 600

	2010-12-31	2009-12-31
Not 12 Byggnader		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	82 631 798	82 631 798
Balkonger	2 997 902	0
Sockelrenovering	419 625	419 625
Entrédörrar	96 525	96 525
Bredband	671 277	671 277
Tvättstuga	1 318 534	1 318 534
Staket	914 838	914 838
	89 050 499	86 052 597
Årets anskaffningar		
Renoverig av hyreslägenhet som sålts	125 284	0
Balkonger	0	2 997 902
	125 284	2 997 902
Summa anskaffningsvärden	***89 175 783***	***89 050 499***
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 505 070	-1 287 490
Bredband	- 167 817	- 134 253
Standardförbättringar,tvättstuga, sockel, entrédörrar	- 629 293	- 479 445
Markanläggningar, P-platser och staket	- 114 342	- 61 742
	-2 416 522	-1 962 930
Årets avskrivning mäklararvode	- 9 653	- 9 653
Årets avskrivning byggnader	- 244 473	- 217 580
Årets avskrivning bredband	- 33 564	- 33 564
Årets avskrivning tvättstuga, sockel, entrédörrar	- 149 842	- 149 848
Årets avskrivning p-platser och staket	- 52 599	- 52 599
Årets avskrivning markinventarier	0	0
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	***-2 916 305***	***-2 426 174***
Restvärde enligt plan vid årets slut	**86 259 479**	**86 624 325**
Taxeringsvärden		
bostäder	72 400 000	57 400 000
lokaler	1 681 000	1 768 000
Totalt taxeringsvärde	74 081 000	59 168 000
varav byggnader	*49 983 000*	*40 197 000*

	2010-12-31	2009-12-31
Not 13 Inventarier, installationer		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	27 850	27 850
	27 850	27 850
Årets anskaffningar		
Installation av värmefilter och källarbelysning	189 358	0
	189 358	0
Summa anskaffningsvärden	***217 208***	***27 850***
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 27 850	- 27 850
	- 27 850	- 27 850
Årets avskrivningar		
Installationer	- 18 936	0
	- 18 936	0
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	***- 46 786***	***- 27 850***
Restvärde enligt plan vid årets slut	***170 422***	***0***
Not 14 Skattefordringar		
Skattefordringar (för högt uttagen avgift för 2009)	22 557	0
Fastighetsavgift/skatt	57 167	25 151
	79 724	25 151
Not 15 Övriga fordringar		
Skattekonto	29 534	52 074
Andra kortfristiga fordringar (dubbelbet. faktura)	12 695	0
	42 229	52 074
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald kabel-tv-avgift	13 170	12 987
Förutbetald tomträttsavgäld	3 659	3 659
Övriga förutbetalda kostnader	0	1 029
Upplupna ränteintäkter	9 263	1 047
Förskottsbetalt styrelsearvode	6 550	0
Fastighetsförsäkring	12 929	12 255
	45 571	30 977

	2010-12-31	2009-12-31

Not 17 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen			4 700 000	3 700 000
Typ	**Saldo**	**Ränta**	**Slutdatum**	
30 dagar	200 000	1,20	2011-01-12	
30 dagar	100 000	1,70	2011-02-07	
90 dagar	4 400 000	1,40	2011-02-08	

Not 18 Bankmedel

Konto i Handelsbanken	2 582 740	2 582 740
	2 582 740	2 582 740

Medel på RB's avr.konto med Swedbank

Avräkning med Swedbank	692 437	907 048
	692 437	907 048

Not 19 Eget kapital

	Bundet *Insatser och uppl. avgift*	**Bundet** *Underhålls fond*	**Fritt** *Resultat*
Vid årets början	**55 858 636**	**1 117 520**	**90 900**
Disposition enl årsstämmobeslut		0	0
Förändring av underhållsfond			106 201
Avsättning till underhållsfond		500 000	
Uttag ur underhållsfond		- 606 201	
Nya insatser och uppl. Avgifter	880 500		
Årets resultat			- 426 956
Vid årets slut	**56 739 136**	**1 011 319**	**- 229 855**

Not 20 Fastighetslån

Fastighetslån	35 950 000	36 100 000
Avgår nästa års amortering	- 100 000	- 100 000
Skuld vid årets slut	**35 850 000**	**36 000 000**

Låneinstitut	**Ränta**	**Bundet till**	**Ing. skuld**	**Nya lån**	**Årets amort.**	**Utg. skuld**
Handelsbanken	2,37	3 mån	6 500 000			6 500 000
Handelsbanken	2,79	2013-06-30	9 850 000		50 000	9 800 000
Handelsbanken	3,50	2015-06-30	10 000 000			10 000 000
Handelsbanken	5,05	2012-06-30	9 750 000		100 000	9 650 000
			36 100 000		**150 000**	**35 950 000**

	2010-12-31	2009-12-31
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	24 391	0
Upplupna elkostnader	19 154	16 462
Upplupna vattenavgifter	8 303	2 438
Upplupna värmekostnader	200 516	147 431
Upplupna kostnader för renhållning	0	1 170
Upplupna revisionsarvoden	27 000	28 000
Upplupen kostnad för snöröjning	19 081	0
Förutbetalda hyror och avgifter	439 678	411 835
	738 123	607 336

Stockholm 2011-03-28

Sara Ljungblad Söderlund

Jan Dahlström

Sven Viil

Charlotte Arfwidson

Rolf Pettersson

Anders Engström

Fatima Andic

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2011-03-29

KPMG

Per Engzell
Auktoriserad revisor

Mats Lindblad
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gästfriheten

Org nr 769607-1179

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Gästfriheten för år 2010. 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 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 29 mars 2011

KPMG AB

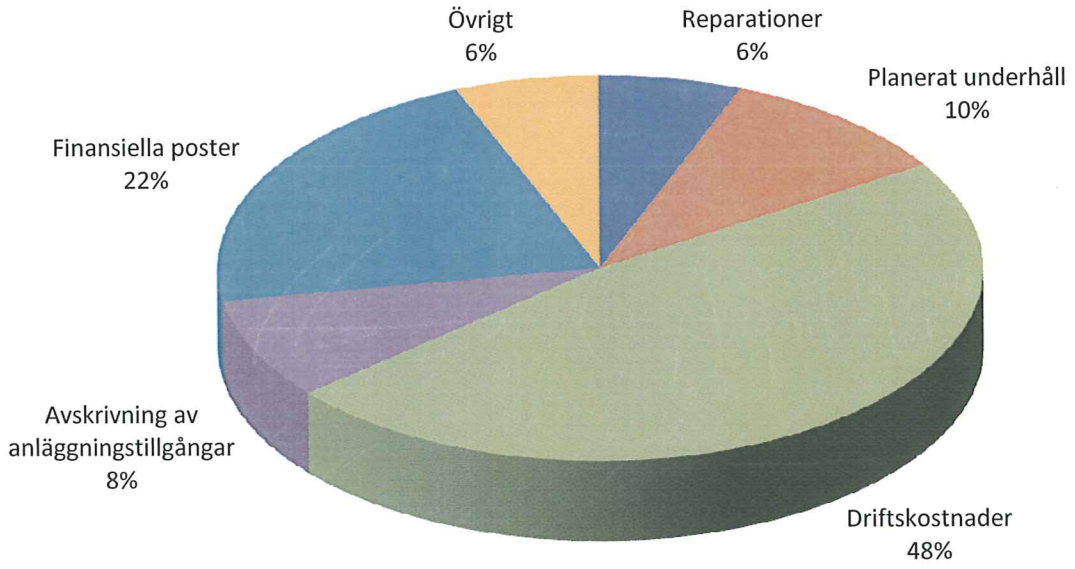
Per Engzell
Auktoriserad revisor

Mats Lindblad
Föreningens revisor

Bostadsrättsföreningen Gästfriheten
769607-1179

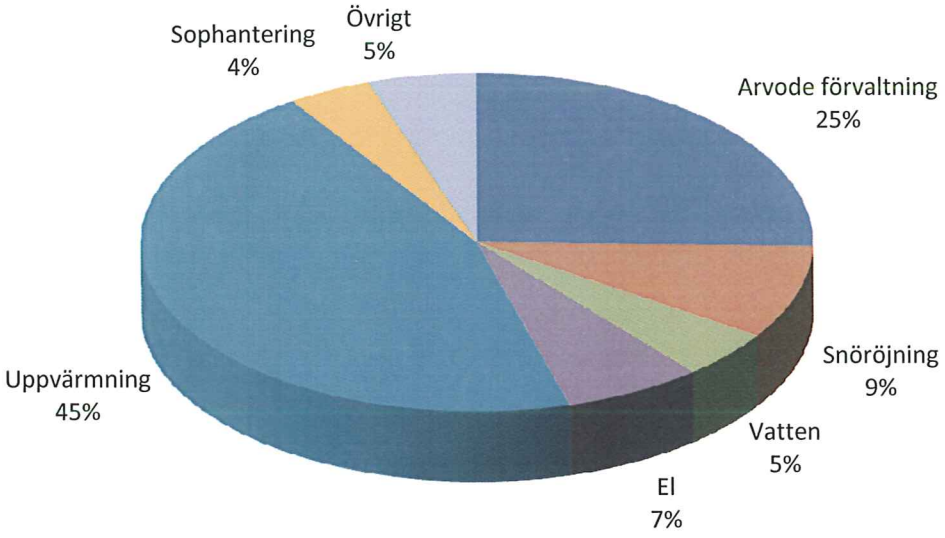
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2010	2009
Reparationer	363 224	460 757
Planerat underhåll	606 201	235 125
Fastighetsavgift/skatt	150 563	181 427
Driftskostnader	2 876 921	2 510 743
Övriga kostnader	107 490	9 311
Personalkostnader	95 958	- 1 318
Avskrivning av anläggningstillgångar	509 067	463 244
Finansiella poster	1 299 482	1 496 600
Summa kostnader	**6 008 905**	**5 355 889**



Bostadsrättsföreningen Gästfriheten
769607-1179

Driftskostnadsfördelning	**2010**	**2009**
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2013)	14 638	14 638
Vägavgifter, arrende	0	0
Fastighetsförsäkring	51 042	48 528
Arvode förvaltning	716 893	704 610
Kabel-TV	53 213	51 948
IT-kostnader	870	2 840
Revisionsarvode, externt	25 125	27 125
Övriga förvaltningskostnader	21 130	20 688
Fastighetsskötsel	15 325	13 613
Trädgårdsskötsel	3 025	0
Städ	2 400	3 600
Snöröjning	252 600	63 859
Förbrukningsmateriel	18 855	25 185
Vatten	129 224	129 410
El	186 154	177 101
Uppvärmning	1 273 559	1 113 993
Sophantering	112 868	113 607
Summa driftskostnader	**2 876 921**	**2 510 743**



Nyckeltalsanalys för driftskostnader	**2010**	**2009**
BOA (kvm):	6734	6734
	Kr / kvm	**Kr / kvm**
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2013)	2	2
Vägavgifter, arrende	0	0
Fastighetsförsäkring	8	7
Arvode förvaltning	106	105
Kabel-TV	8	8
IT-kostnader	0	0
Revisionsarvode, externt	4	4
Övriga förvaltningskostnader	3	3
Fastighetsskötsel	2	2
Trädgårdsskötsel	0	0
Städ	0	1
Snöröjning	38	9
Förbrukningsmateriel	3	4
Vatten	19	19
El	28	26
Uppvärmning	189	165
Sophantering	17	17
Summa driftskostnader	**427**	**373**

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 25% och uppåt.

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

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

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

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

Årsredovisningen är upprättad av
Brf Gästfrihetens 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. 0771-860 860
www.riksbyggen.se

Riksbyggen