Bostadsrättsföreningen Gästfriheten
Org nr 769607-1179
Årsredovisning
1/1 2011 - 31/12 2011

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

Riksbyggen
Rum för hela livet

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.

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8
Nyckeltal och diagram	Bilaga 1-3

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av

Riksbyggen
Rum för hela livet

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gästfriheten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Sara Ljungblad Söderlund	Ordförande
Rolf Pettersson	Vice ordförande
Hanna Boije	Sekreterare
Anders Engström	Ledamot
Charlotte Arfwidsson	Ledamot
Danijel Ticic	Ledamot
Fatima Andic	Ledamot

Styrelsesuppleanter

Gustav Halling
Mathias Granqvist
Åsa Elowson

I tur att avgå är Hanna Boije, Charlotte Arfwidsson, Anders Engström, Gustav Halling, Mathias Granqvist och Åsa Elowson.

Ordinarie revisorer

Mats Lindblad	Internrevisor
KPMG AB	Torbjörn Larsson, Auktoriserad revisor

Revisorssuppleanter

Cecilia Lindblad
KPMG AB

Valberedning

Signe Lidén (sammankallande) och Henrik Lengstedt.

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.

Dessutom tillkommer:

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	74 081 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

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 280 tkr och planerat underhåll för 728 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i not 5 och 6 till resultaträkningen.

Tidigare utfört underhåll

Balkongerna har renoverats och fått nya plattor.

Föreningen är stambytt.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 6 840 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 684 tkr. Avsättning för verksamhetsåret 2011 sker med 500 tkr och för 2012 med 500 tkr.
Under 2012 kommer byte av elstammar att ske med en s k Riksbyggenavtal vilket innebär ett fast pris.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 3 maj 2011 Styrelsen har hållit 12 protokollförda sammanträden.

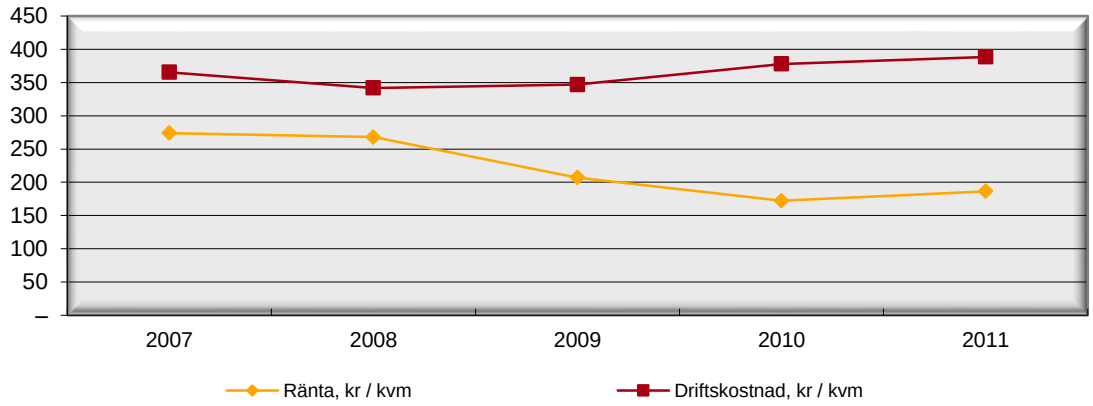
Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)

	2011	2010	2009	2008	2007
Rörelsens intäkter	5 641	5 557	5 554	5 574	5 748
Årets resultat	- 186	- 427	262	539	381
Resultat efter fondförändringar	42	- 321	97	805	584
Balansomslutning	94 105	94 588	93 937	91 238	91 461
Soliditet %	61%	61%	61%	59%	58%
Likviditet %	806%	670%	840%	605%	439%
Driftskostnad, kr / kvm	389	378	347	342	366
Ränta, kr / kvm	186	172	207	268	274
Underhållsfond, kr / kvm	111	134	155	132	83
Lån, kr / kvm	5 068	4 750	4 991	5 019	5 158

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

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 april 2011 då avgifterna höjdes med 1,5%. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2012 har styrelsen beslutat om en höjning på 3,5% från 1 januari 2012.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor
Under verksamhetsåret har 12 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 8 st). 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
ComHem	Kabel -TV

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-229 855
Årets resultat före fondförändring	-186 394
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	728 437
Summa underskott	-187 812

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	0
Att balansera i ny räkning	-187 812

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

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2011-01-01 2011-12-31*	*2010-01-01 2010-12-31*
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	5 663 869	5 602 341
Hyres- och avgiftsbortfall	2	- 133 037	- 133 101
Bränsleavgifter	3	7 457	1 390
Elavgifter		16 320	16 230
Övriga förvaltningsintäkter	4	86 774	69 703
		5 641 383	5 556 563
Rörelsens kostnader			
Reparationer	5	- 280 352	- 363 224
Planerat underhåll	6	- 727 674	- 606 201
Fastighetsavgift/skatt		- 176 036	- 150 563
Driftskostnader	7	-2 749 773	-2 876 920
Övriga kostnader	8	- 60 315	- 107 490
Personalkostnader	9	- 96 916	- 95 958
Avskrivning av anläggningstillgångar	10	- 552 634	- 509 067
		-4 643 700	-4 709 422
Rörelseresultat		**997 683**	**847 141**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster	11	133 512	25 385
Räntekostnader och liknande poster	12	-1 317 589	-1 299 482
		-1 184 077	-1 274 097
Resultat efter finansiella poster		**- 186 394**	**- 426 956**
Årets resultat		**- 186 394**	**- 426 956**

Tillägg till resultaträkningen		
Avsättning till underhållsfond	*- 500 000*	*- 500 000*
Ianspråktagande av underhållsfond	*728 437*	*606 201*
Förändring av underhållsfond	*228 437*	*106 201*
Resultat efter fondförändring	*42 043*	*- 320 755*

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2011-12-31*	*2010-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	13	85 725 781	86 259 479
Maskiner och inventarier	14	151 486	170 422
		85 877 267	86 429 901
Summa anläggningstillgångar		**85 877 267**	**86 429 901**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		8 363	11 756
Skattefordringar	15	65 600	79 724
Övriga fordringar	16	42 934	42 229
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	47 743	45 571
		164 640	179 280
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	18	4 800 000	4 700 000
Kassa och bank			
Handkassa		5 000	3 042
Bankmedel	19	2 621 965	2 582 740
Avräkning med Swedbank		636 148	692 437
		3 263 113	3 278 219
Summa omsättningstillgångar		**8 227 752**	**8 157 499**
SUMMA TILLGÅNGAR		**94 105 019**	**94 587 399**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2011-12-31*	*2010-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	20		
Bundet eget kapital			
Insatser		47 937 283	47 937 283
Upplåtelseavgifter		8 801 853	8 801 853
Underhållsfond		782 882	1 011 319
		57 522 018	57 750 455
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 229 855	90 900
Årets resultat		- 186 394	- 426 956
Avsättning till underhållsfond		- 500 000	- 500 000
Ianspråktagande av underhållsfond		728 437	606 201
		- 187 813	- 229 855
Summa eget kapital		***57 334 205***	***57 520 600***
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	21	35 750 000	35 850 000
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		100 000	100 000
Leverantörsskulder		200 188	378 677
Skatteskulder		1	0
Övriga kortfristiga skulder		0	- 0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	720 625	738 123
		1 020 814	1 216 800
Summa skulder		***36 770 814***	***37 066 800***
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**94 105 019**	**94 587 399**
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. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter 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 26,3 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till - 2 285 959 kr.

Därutöver erlägger föreningen en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av 1 302 (1 277) kr per lägenhet (alt. 6 512 (6 387) kr per småhus eller 0,75 %) eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler. Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

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.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

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
Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar
Kompletteras med typen av avskrivningsplan (ÅRL 4:4-6, BFNAR2001:3) som tillämpas för fastigheten samt slutår.

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år
Byggnader	Progressiv	100
Förbättringsåtgärder	Rak	10-50
Inventarier	Rak	5

Belopp i kr om inget annat anges.

	2011-12-31	2010-12-31
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	4 473 115	4 404 703
Hyror, bostäder	839 034	846 054
Hyror, lokaler	197 590	197 209
Hyror, garage	11 320	11 320
Hyror, p-platser	135 250	135 000
Hyror, övriga	7 560	8 055
	5 663 869	5 602 341
Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall		
Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	0	- 7 633
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 125 987	- 119 209
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 7 050	- 6 259
	- 133 037	- 133 101
Not 3 Bränsleavgifter		
Bränsleavgifter,lokaler	7 457	1 390
	7 457	1 390
Not 4 Övriga förvaltningsintäkter		
Kabel-tv-avgifter	50 544	50 583
Övriga ersättningar övernattningslägenhet/festlokal	35 270	19 120
Inkassointäkter	960	0
	86 774	69 703
Not 5 Reparationer		
Bostäder	89 590	78 800
Vattenskador	3 980	54 011
Lokaler	0	19 280
Tvättstugor	44 321	22 821
Gemensamma utrymmen	15 421	648
Installationer	6 867	13 251
Vatten/Avlopp	43 429	1 570
Värme	7 467	0
Ventilation	2 563	4 106
Elinstallationer	19 923	75 298
Övriga installationer	923	19 454
Huskropp	23 685	48 033
Gårdar och grönanläggningar	784	22 072
Garage och parkeringsplatser	0	1 880
Vandalisering	0	2 000
Självrisk	21 400	0
	280 352	363 224

	2011-12-31	2010-12-31
Not 6 Planerat underhåll		
Underhållsadministration enligt avtal	47 049	8 625
Målning	645 625	0
Lokaler, gemensamma utrymmen	0	400 784
Låssystem	0	58 000
Huskroppar	0	52 542
Nytt staket	35 000	86 250
	727 674	606 201
Not 7 Driftskostnader		
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2013)	14 638	14 638
Fastighetsförsäkring	47 061	51 042
Arvode förvaltning	773 751	716 893
Kabel-TV	54 176	53 213
IT-kostnader	243	870
Juridiska kostnader	1 243	0
Revisionsarvode, externt	23 875	25 125
Övriga förvaltningskostnader	28 653	21 130
Fastighetsskötsel	6 202	15 325
Trädgårdsskötsel	0	3 025
Städ	0	2 400
Snöröjning	139 844	252 600
Förbrukningsmateriel	36 768	18 855
Vatten	130 501	129 224
El	190 348	186 154
Uppvärmning	1 189 771	1 273 559
Sophantering	112 699	112 868
	2 749 773	2 876 920
Not 8 Övriga kostnader		
Kreditupplysningar	0	2 625
Konsultarvoden	60 315	104 865
	60 315	107 490
Not 9 Personalkostnader		
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	70 000	70 000
Övriga ersättningar till förtroendevalda	1 000	0
Föreningsvald revisor	3 000	3 000
Summa	74 000	73 000
Sociala kostnader	22 916	22 958
	96 916	95 958

	2011-12-31	2010-12-31
Not 10 Avskrivning av anläggningstillgångar		
Försäljningskostnader (bl a mäklararvode)	13 270	9 653
Byggnader	284 417	244 473
Tvättstugor	65 927	65 921
Socklar och entrédörrar	23 963	23 963
P-platser och staket	52 599	52 599
Anslutningsavgifter	33 564	33 564
Balkonger	59 958	59 958
Värmefläkter, belysning källare	18 936	18 936
	552 634	509 067
Not 11 Ränteintäkter och liknande poster		
Ränteintäkter bank	39 225	0
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	973	1 251
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	92 349	23 775
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	261	342
Övriga ränteintäkter	705	17
	133 512	25 385
Not 12 Räntekostnader och liknande poster		
Räntekostnader, fastighetslån	1 317 589	1 299 482
	1 317 589	1 299 482

	2011-12-31	2010-12-31
Not 13 Byggnader		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	82 631 798	82 631 798
Balkonger	2 997 902	2 997 902
Sockelrenovering	419 625	419 625
Entrédörrar	96 525	96 525
Bredband	671 277	671 277
Tvättstugor	1 318 534	1 318 534
P-platser och staket	914 838	914 838
Renovering av hyreslägenhet som sålts	125 284	0
	89 175 783	89 050 499
Årets anskaffningar		
Renovering av hyreslägenhet som sålts	0	125 284
	0	125 284
Summa anskaffningsvärden	***89 175 783***	***89 175 783***
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 749 543	-1 505 070
Bredband	- 201 381	- 167 817
Standardförbättringar, tvättstuga, sockel, entrédörrar	- 779 135	- 629 293
Markanläggningar, p-platser och staket	- 166 941	- 114 342
Försäljningskostnader (bl a mäklararvode)	- 19 305	- 9 652
	-2 916 305	-2 426 174
Årets avskrivning försäljningkostnader (renov, mäklararvode)	- 13 270	- 9 653
Årets avskrivning byggnader	- 284 417	- 244 473
Årets avskrivning bredband	- 33 564	- 33 564
Årets avskrivning standardförbättringar	- 149 848	- 149 842
Årets avskrivning markanläggningar	- 52 599	- 52 599
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	***-3 450 003***	***-2 916 305***
Restvärde enligt plan vid årets slut	**85 725 781**	**86 259 479**
Taxeringsvärden		
bostäder	72 400 000	72 400 000
lokaler	1 681 000	1 681 000
Totalt taxeringsvärde	74 081 000	74 081 000
varav byggnader	*49 983 000*	*49 983 000*

	2011-12-31	2010-12-31
Not 14 Maskiner och inventarier		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	27 850	27 850
Installation av värmefilter och källarbelysning	189 358	189 358
Summa anskaffningsvärden	***217 208***	***217 208***
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 27 850	- 27 850
Installationer	- 18 936	0
	- 46 786	- 27 850
Årets avskrivningar		
Installationer	- 18 936	- 18 936
	- 18 936	- 18 936
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	***- 65 722***	***- 46 786***
Restvärde enligt plan vid årets slut	***151 486***	***170 422***
Varav		
Installationer	151 486	170 422
Not 15 Skattefordringar		
Skattefordringar	20 352	22 557
Fastighetsavgift	45 248	57 167
	65 600	79 724
Not 16 Övriga fordringar		
Skattekonto	30 239	29 534
Andra kortfristiga fordringar	12 695	12 695
	42 934	42 229
Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald kabel-tv-avgift	13 927	13 170
Förutbetald tomträttsavgäld	3 659	3 659
Övriga förutbetalda kostnader	0	6 550
Upplupna ränteintäkter	5 280	9 263
Upplupna intäkter, övernattningslgh och föreningslokal	13 500	0
Förutbetalda försäkringspremier	11 377	12 929
	47 743	45 571

	2011-12-31	2010-12-31

Not 18 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	4 800 000	4 700 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	2 000 000	2,40	2012-01-11
30 dagar	1 000 000	2,40	2012-01-11
30 dagar	1 000 000	2,40	2012-01-11
30 dagar	800 000	2,40	2012-02-06

Not 19 Bankmedel

Konton i Handelsbanken	2 621 965	2 582 740
	2 621 965	2 582 740

Not 20 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt
	Insatser och uppl. avgift	*Underhålls fond*	*Resultat*
Vid årets början	**56 739 136**	**1 011 319**	**- 229 855**
Disposition enl årsstämmobeslut		0	0
Förändring av underhållsfond			228 437
Avsättning till underhållsfond		500 000	
Uttag ur underhållsfond		- 728 437	
Nya insatser och uppl. Avgifter	0		
Årets resultat			- 186 394
Vid årets slut	**56 739 136**	**782 882**	**- 187 812**

Not 21 Fastighetslån

Fastighetslån	35 850 000	35 950 000
Avgår nästa års amortering	- 100 000	- 100 000
Skuld vid årets slut	**35 750 000**	**35 850 000**

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK AB	2,79	2013-06-30	9 800 000			9 800 000
STADSHYPOTEK AB	3,50	2015-06-30	10 000 000			10 000 000
STADSHYPOTEK AB	3,91	2011-11-03	6 500 000			6 500 000
STADSHYPOTEK AB	5,05	2012-06-30	9 650 000		100 000	9 550 000
			35 950 000		**100 000**	**35 850 000**

	2011-12-31	2010-12-31
Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	40 240	24 391
Upplupna elkostnader	19 642	19 154
Upplupna vattenavgifter	7 896	8 303
Upplupna värmekostnader	147 057	200 516
Upplupna revisionsarvoden	24 500	27 000
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	19 081
Förutbetalda hyror och avgifter	481 290	439 678
	720 625	738 123

Stockholm 2012-

Sara Ljungblad Söderlund

Rolf Pettersson

Hanna Boije

Anders Engström

Charlotte Arfwidsson

Danijel Ticic

Fatima Andic

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2012-

KPMG AB

Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor

Mats Lindblad
Internrevisor

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 styrelsen för
Brf Gästfriheten
i samarbete med Riksbyggen.

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

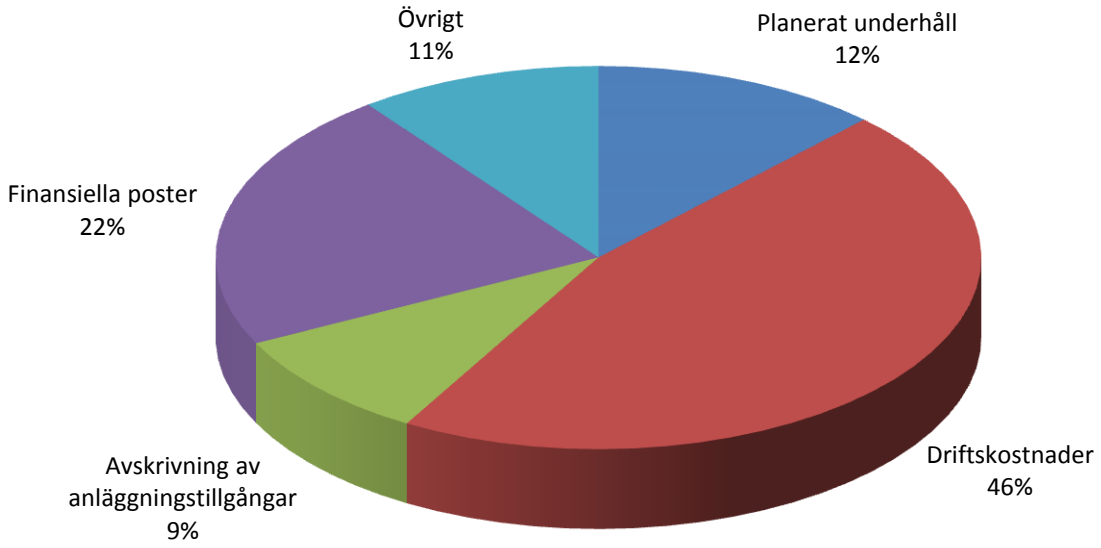
Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

Riksbyggen
Tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se

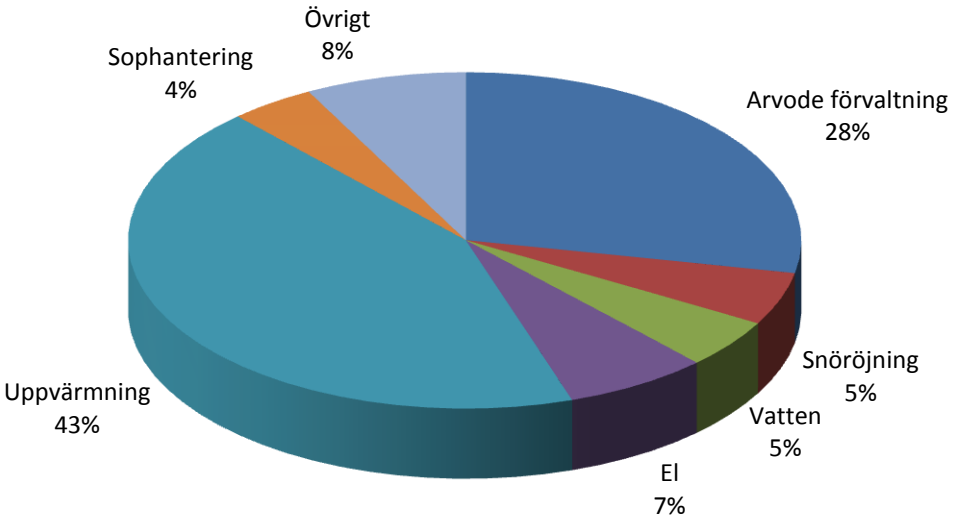
Riksbyggen
Rum för hela livet

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	**2011**	**2010**
Reparationer	280 352	363 224
Planerat underhåll	727 674	606 201
Fastighetsavgift/skatt	176 036	150 563
Driftskostnader	2 749 773	2 876 920
Övriga kostnader	60 315	107 490
Personalkostnader	96 916	95 958
Avskrivning av anläggningstillgångar	552 634	509 067
Finansiella poster	1 317 589	1 299 482
Summa kostnader	**5 961 289**	**6 008 904**



Driftskostnadsfördelning	**2011**	**2010**
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2013)	14 638	14 638
Vägavgifter, arrende	0	0
Fastighetsförsäkring	47 061	51 042
Arvode förvaltning	773 751	716 893
Kabel-TV	54 176	53 213
IT-kostnader	243	870
Juridiska kostnader	1 243	0
Revisionsarvode, externt	23 875	25 125
Övriga förvaltningskostnader	28 653	21 130
Fastighetsskötsel	6 202	15 325
Städ	0	2 400
Snöröjning	139 844	252 600
Förbrukningsmateriel	36 768	18 855
Vatten	130 501	129 224
El	190 348	186 154
Uppvärmning	1 189 771	1 273 559
Sophantering	112 699	112 868
Summa driftskostnader	**2 749 773**	**2 873 895**



Nyckeltalsanalys för driftskostnader	**2011**	**2010**
BOA (kvm):	6734	6734
	Kr / kvm	**Kr / kvm**
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2013)	2	2
Vägavgifter, arrende	0	0
Fastighetsförsäkring	7	8
Arvode förvaltning	115	106
Kabel-TV	8	8
IT-kostnader	0	0
Juridiska kostnader	0	0
Revisionsarvode, externt	4	4
Övriga förvaltningskostnader	4	3
Fastighetsskötsel	1	2
Trädgårdsskötsel	0	0
Städ	0	0
Snöröjning	21	38
Förbrukningsmateriel	5	3
Vatten	19	19
El	28	28
Uppvärmning	177	189
Sophantering	17	17
Summa driftskostnader	**408**	**427**