
Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Gästfriheten
Org nr: 769607-1179



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Gästfriheten får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-05-14. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-09-13 och nuvarande stadgar registrerades 2015-10-26.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 119 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 152 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Gästfriheten 1, Gästfriheten 2 och Stridbarheten 1 i Stockholms kommun. På fastigheterna finns 3 byggnader med 111 lägenheter samt 5 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1954 och ombildades 2002. Fastigheternas adress är Rusthållarvägen 121-143 och 147-153 i Bargarmossen.

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

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
14	50	39	8	111

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

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
5	2	45

Total tomtarea 8 491 m²

Bostäder hyresrätt 255 m²

Bostäder bostadsrätt 6 479 m²
Lokalarea 1 034 m²

Årets taxeringsvärde 110 931 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 110 931 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 3,39 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 606 tkr och planerat underhåll för 47 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 426 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 184 kr/m².

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

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 412 tkr (182 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Balkonger totalrenoverades	2009
Branddörrar och portkodsdosor byttes ut	2010
Elstigar och elen i samtliga lägenheter renoverades	2011
Byte av värmecentral	2012
Vindarna tilläggsisolerades	2014
Putsning och lackning av samtliga entrédörrar	2015
Målning av källare, renovering av källarförråd samt byte av tvättutrustning	2016
Stamspolning och relining av liggande stam I-huset	2018
Byte termostat	2018
Lackering av träfönster	2019
Byte termostat	2019

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Rörinspektion	47 169

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kristina Larsson	Ordförande	
Ida Wallin	Vice ordförande	
Alexander Strand	Kassör	
Egga Giannini	Ledamot	
Christina Sundqvist	Ledamot	
Frida Engström	Ledamot	
Ellen Neij	Ledamot	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hanna Boije	Suppleant	
Tomas Nyman	Suppleant	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per Engzell	Auktoriserad revisor	2021
Mats Lindblad	Förtroendevald revisor	2021

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Albert Martinsson	2021

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 151 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 19 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 18 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 152 personer.

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

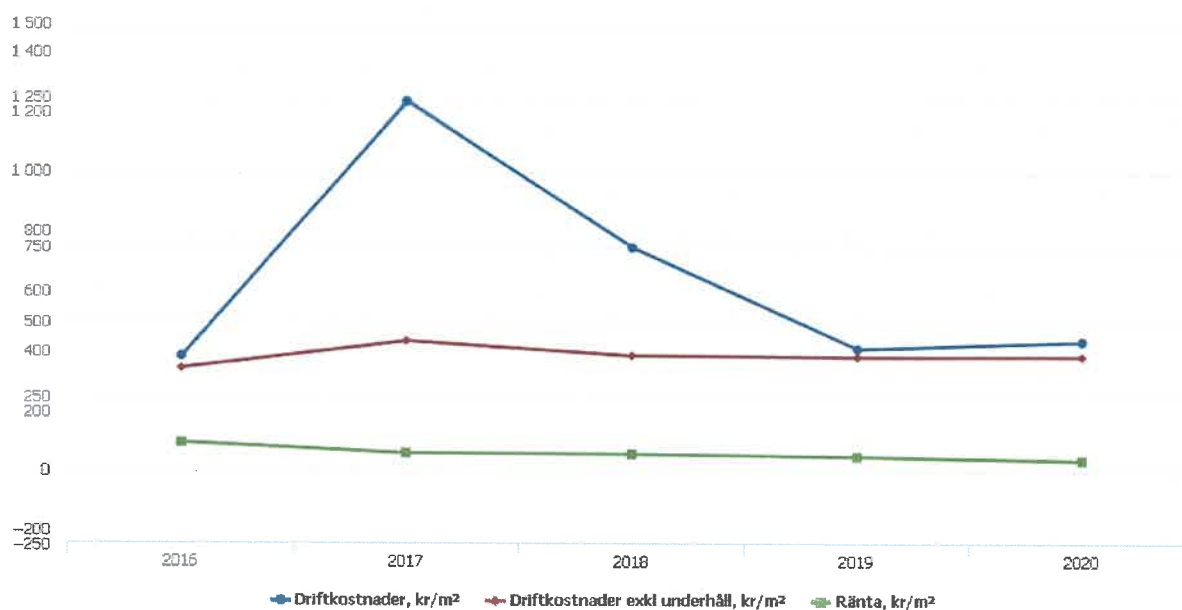
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2021-04-01.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 841 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 15 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	6 135	6 066	6 013	6 174	6 167
Resultat efter finansiella poster	1 033	1 062	-1 376	-5 047	564
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	470	512	-1 927	-5 312	-925
Soliditet %	79	79	67	63	65
Likviditet %	633	471	914	236	567
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	841	832	813	818	820
Driftkostnader, kr/m ²	435	412	650	1 183	385
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	328	385	335	416	345
Ränta, kr/m ²	36	50	50	57	95
Lån, kr/m ²	2 656	2 697	4 002	4 073	4 123



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

R

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	51 886 941	23 163 715	1 519 635	-6 615 427	1 062 870
Disposition enl. årsstämmobeslut				1 062 870	-1 062 870
Reservering underhållsfond			1 698 000	-1 698 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-47 169	47 169	
Årets resultat					1 033 382
Vid årets slut	51 886 941	23 163 715	3 170 466	-7 203 388	1 033 382

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-5 552 557
Årets resultat	1 033 382
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 698 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	47 169
Summa	-6 170 006

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-6 170 006**

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

4

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 135 260	6 066 664
Övriga rörelseintäkter	Not 3	134 002	104 921
Summa rörelseintäkter		6 269 262	6 171 585
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 947 264	-2 771 309
Övriga externa kostnader	Not 5	-803 892	-747 197
Personalkostnader	Not 6	-133 476	-126 684
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 118 996	-1 146 893
Summa rörelsekostnader		-5 003 629	-4 792 083
Rörelseresultat		1 265 633	1 379 502
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	13 368	23 346
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-245 619	-339 978
Summa finansiella poster		-232 251	-316 632
Resultat efter finansiella poster		1 033 382	1 062 870
Årets resultat		1 033 382	1 062 870

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	82 706 218	83 825 215
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		82 706 218	83 825 215
Summa anläggningstillgångar		82 706 218	83 825 215
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	3 967	0
Övriga fordringar	Not 13	64 680	75 646
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	290 192	283 010
Summa kortfristiga fordringar		358 839	358 656
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	7 756 398	6 009 950
Summa kassa och bank		7 756 398	6 009 950
Summa omsättningstillgångar		8 115 237	6 368 606
Summa tillgångar		90 821 456	90 193 820

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		75 050 656	75 050 656
Fond för yttre underhåll		3 170 466	1 519 635
Summa bundet eget kapital		78 221 122	76 570 291
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 203 388	-6 615 427
Årets resultat		1 033 382	1 062 870
Summa fritt eget kapital		-6 170 006	-5 552 557
Summa eget kapital		72 051 116	71 017 734
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	6 500 000	17 823 750
Summa långfristiga skulder		6 500 000	17 823 750
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	11 383 750	338 000
Leverantörsskulder	Not 17	116 582	0
Skatteskulder		2 856	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	767 151	1 014 336
Summa kortfristiga skulder		12 270 339	1 352 336
Summa eget kapital och skulder		90 821 456	90 193 820

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Standardförbättringar	Linjär	10-50
Installationer	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

M

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 447 796	5 387 761
Hyror, bostäder	336 363	356 864
Hyror, lokaler	207 876	207 945
Hyror, garage	15 420	16 720
Hyror, p-platser	178 566	177 046
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	0	-27 494
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-75 612	-75 282
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-2 903
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 014	-772
Bränsleavgifter, bostäder	8 388	8 388
Elavgifter	18 477	18 391
Summa nettoomsättning	6 135 260	6 066 664

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	48 321	48 482
Övriga ersättningar	47 176	36 692
Fakturerade kostnader	2 520	1 620
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-11	0
Övriga rörelseintäkter	35 996	18 127
Summa övriga rörelseintäkter	134 002	104 921

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-47 169	-178 365
Reparationer	-606 499	-271 773
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-187 929	-166 057
Tomträttsavgäld	-387 200	-387 200
Försäkringspremier	-81 418	-59 160
Kabel- och digital-TV	-74 598	-59 105
Obligatoriska besiktningar	-7 313	0
Bevakningskostnader	-3 764	-3 671
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-1 131
Snö- och halkbekämpning	-73 576	-151 698
Förbrukningsinventarier	-3 789	-6 081
Vatten	-186 646	-149 842
Fastighetsel	-137 147	-117 668
Uppvärmning	-1 011 470	-1 066 949
Sophantering och återvinning	-138 747	-137 410
Förvaltningsarvode drift	0	-15 200
Summa driftskostnader	-2 947 264	-2 771 309

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-683 750	-672 683
IT-kostnader	-1 361	-1 361
Arvode, yrkesrevisorer	-25 250	-24 075
Övriga förvaltningskostnader	-9 167	-26 750
Kreditupplysningar	-3 900	-2 925
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-26 211	-15 769
Medlems- och föreningsavgifter	-15 980	0
Bankkostnader	-3 100	-2 800
Övriga externa kostnader	-35 173	-834
Summa övriga externa kostnader	-803 892	-747 197

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvodet	-94 598	-86 520
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-7 730	-10 300
Sociala kostnader	-31 148	-29 864
Summa personalkostnader	-133 476	-126 684

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-740 879	-740 879
Avskrivning Försäljningskostnader	-14 973	-15 000
Avskrivning Sockelrenovering	-12 000	-12 000
Avskrivning Isolering vindar	-11 250	-11 250
Avskrivning Balkonger	-59 958	-59 958
Avskrivning Tvättstuga	-65 927	-65 927
Avskrivning Elstigar	-145 925	-145 925
Avskrivning P-platser	-34 308	-43 456
Avskrivning Bredbandsinstallation	-33 564	-33 564
Avskrivning Värmefilter och källarbelysning	0	-18 936
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 118 784	-1 146 895

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	12 733	23 222
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	635	124
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	13 368	23 346

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-245 619	-339 788
Övriga räntekostnader	0	-190
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-245 619	-339 978

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	82 631 798	82 631 798
Försäljningskostnader	304 447	304 447
Sockelrenovering	300 000	300 000
Isolering vindar	337 500	337 500
Balkonger	2 997 902	2 997 902
Entrépartier	119 625	119 625
Tvättstugor	1 318 534	1 318 534
Elstigar	5 837 000	5 837 000
P-platser och staket	914 838	914 838
Bredbandsinstallation	671 277	671 227
	95 432 921	95 432 871
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	95 432 921	95 432 871

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-7 062 182	-6 321 303
Försäljningskostnader	-150 845	-135 845
Sockelrenovering	-180 000	-168 000
Isolering vindar	-67 550	-56 250
Balkonger	-659 538	-599 581
Entrépartier	-119 625	-119 625
Tvättstugor	-1 120 754	-1 054 814
Elstigar	-1 167 337	-1 021 475
P-platser	-530 615	-487 159
Staket	-45 713	-45 712
Bredbandsinstallation	-503 547	-469 983
	- 11 607 707	- 10 479 747

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-741 092	-740 879
Årets avskrivning försäljningskostnader	-14 973	-15 000
Årets avskrivning sockelrenovering	-12 000	-12 000
Årets avskrivning isolering vindar	-11 250	-11 250
Avskrivning Balkonger	-59 958	-59 958
Avskrivning Tvättstuga	-65 927	-65 927
Avskrivning Elstigar	-145 925	-145 925
Avskrivning P-platser	-34 308	-43 456
Avskrivning Bredbandsinstallation	-33 564	-33 564
	-1 118 997	-1 127 959
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-12 726 704	-11 607 707
Restvärde enligt plan vid årets slut	82 706 218	83 825 215

Varav

Byggnader	74 828 524	75 569 616
Försäljningskostnader	138 629	153 603
Sockelrenovering	108 000	120 000
Isolering vindar	258 700	269 950
Balkonger	2 278 406	2 338 364
Tvättstugor	131 853	197 793
Elstigar	4 523 738	4 669 327
P-platser	304 202	338 510
Bredbandsinstallation	134 166	167 730

Taxeringsvärden

Bostäder	109 000 000	109 000 000
Lokaler	1 321 000	1 321 000
Totalt taxeringsvärde	110 931 000	110 931 000
<i>varav byggnader</i>	<i>65 321 000</i>	<i>65 321 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>45 000 000</i>	<i>45 000 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	27 850	27 850
Installationer	189 358	189 358
	217 208	217 208
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	217 208	217 208
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-27 850	-27 850
Installationer	-189 358	-179 338
	-217 208	-198 274
Årets avskrivningar		
Installationer	-18 934	-18 936
	-18 934	-18 936
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-27 850	-27 850
Installationer	-189 358	-170 424
	-217 208	-198 274
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	3 967	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	3 967	0

Not 13 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattefordringar	0	10 966
Skattekonto	64 680	64 680
Summa övriga fordringar	64 680	75 646

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	22 049	15 272
Förutbetalt förvaltningsarvode	170 938	170 938
Förutbetald kabel-tv-avgift	406	0
Förutbetald tomträttsavgäld	96 800	96 800
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	290 192	283 010

Not 15 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	4 374 515	4 363 332
Transaktionskonto	3 381 884	1 646 619
Summa kassa och bank	7 756 398	6 009 950

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	17 883 750	18 161 750
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-193 000	-338 000
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-11 190 750	n/a
Långfristig skuld vid årets slut	6 500 000	17 823 750

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,82%	2020-07-01	2 498 750,00	0,00	180 000,00	2 318 750,00
SBAB	0,78%	2021-09-16	9 163 000,00	0,00	98 000,00	9 065 000,00
SBAB	1,79%	2022-09-16	6 500 000,00	0,00	0,00	6 500 000,00
Summa			18 161 750,00	0,00	278 000,00	17 883 750,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 193 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2021 (nästkommmande räkenskapsår). Dessa redovisas som en kortfristig skuld (enligt RevU-18) trots att föreningen inte har några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas. Detta för att följa god redovisningssed.

Not 17 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	116 582	0
Summa leverantörsskulder	116 582	0

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna driftskostnader	0	6 575
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	18 900	126 415
Upplupna elkostnader	16 605	16 370
Upplupna vattenavgifter	31 136	59 412
Upplupna värmekostnader	129 440	261 927
Upplupna kostnader för renhållning	21 637	34 299
Upplupna revisionsarvoden	26 000	25 500
Upplupna styrelsearvoden	12 980	12 980
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22 500	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	487 954	470 858
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	767 151	1 014 336

Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	44 640 057	44 640 057

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång


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



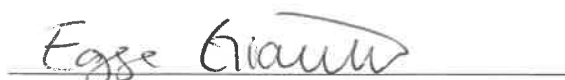
Styrelsens underskrifter

STHLM 13/4 - 2021
Ort och datum



Kristina Larsson


Ida Wallin


Alexander Strand


Egga Giannini

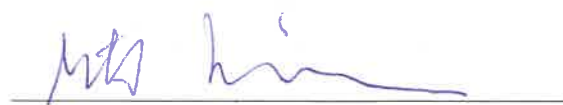

Christina Sundqvist


Frida Engström


Ellen Neij

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2020-05-03
Engzells Revisionsbyrå AB


Per Engzell
Auktoriserad revisor


Mats Lindblad
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gästfriheten, org.nr 769607-1179

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gästfriheten för år 2020

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *medrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas

påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Medrevisorers ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Gästfriheten för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar underskottet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorers ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2021-05-03



Per Engzell
Auktoriserad revisor



Mats Lindblad
Revisor