

Årsredovisning 2022

BRF GÄSTFRIHETEN

769607-1179



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF GÄSTFRIHETEN

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse

4

Resultaträkning

9

Balansräkning

10

Noter

12

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2001-05-14.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun .

ÄKTA FÖRENING

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

FASTIGHETEN

Fastigheten innehar med tomträtt fastigheterna Gästfriheten 1 , Gästfriheten 2 och Stridbarheten 1. 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.

Lägenhetsfördelning Antal

1 rum och kök 14
2 rum och kök 50
3 rum och kök 39
4 rum och kök 8

Dessutom tillkommer Antal

Antal lokaler 5
Antal garage 2
Antal p-platser 43

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Proinova AB. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

| | |
|-----------------------------|-----------------|
| Kristina Larsson | Ordförande |
| Leo Svensson Sander | Styrelseledamot |
| Daniel Larsen Fredriksen | Styrelseledamot |
| Egga Giannini | Styrelseledamot |
| Ellen Neij | Styrelseledamot |
| Frida Engström | Styrelseledamot |
| Gabriel Maturana Edvardsson | Styrelseledamot |
| Christina Sundqvist | Suppleant |
| Elliot Edberg | Suppleant |

VALBEREDNING

Signe Liden och Hanna Boije.

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen

REVISORER

| | |
|--|---------|
| Mats Lindblad | Revisor |
| Per Engzell co Engzells Revisionsbyrå AB | Revisor |

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

| | |
|------|---|
| 2009 | Balkonger totalrenoverades |
| 2012 | Branddörrar och portkodsdosor byttes ut |
| 2011 | Elstigar och elen i samtliga lägenheter renoverades |
| 2012 | Byte av värmecentral |
| 2014 | Vindarna tilläggsisolerades |
| 2015 | Putsning och lackering av samtliga entrédörrar |
| 2016 | Målning av källare, renovering av källarförråd samt byte av tvättutrustning |
| 2018 | Stamspolning och relining av liggande stam I-huset |
| 2018 | Byte termostater |
| 2019 | Lackering av träfönster |
| 2019 | Byte termostater |
| 2020 | Rörinspektion |
| 2021 | Renovering trapphus samt målning av ledstänger och sopskåp |

- 2021 Byte del av stam
- 2021 Byggnation av staket vid ena långsidan av parkeringen
- 2022 Renovering av cykelrum

AVTAL MED LEVERANTÖRER

| | |
|-----------------------|---|
| Ekonomisk förvaltning | Nabo |
| Teknisk förvaltning | Nabo |
| Fastighetservice | Nabo |
| Städning | Nabo |
| Vinterväghållning | AB Solbrudens Trädgårdar from okt 2022 JC Miljö |
| Trädgårdsskötsel | AB Solbrudens Trädgårdar |
| El (nätägare) | Fortum AB |
| El (eldistributör) | Ellevio AB & God El i Sverige AB |
| Värme | Stockholm Exergi AB |
| Vatten | Stockholm Vatten AB |
| Hushållsopor | Stockholm Vatten AB |
| Källsortering | Casab City Avfallsservice |
| Bredband | Ownit |
| Kabel-tv | Tele2 Sverige AB |

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

EKONOMI

En av föreningens hyresrätter har sålts och då omvandlats till bostadsrätt. Inkomsten från denna försäljning resulterade i en extra amortering som görs mars 2023.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret beslutade styrelsen om oförändrad avgift.

FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Föreningen avslutade avtalet med Störningsjouren från och med 1 augusti.

ÖVRIGA UPPGIFTER

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 147 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 150 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|---------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 6 358 848 | 6 225 435 | 6 135 260 | 6 066 664 |
| Resultat efter fin. poster | 679 125 | -1 286 906 | 1 033 382 | 1 062 870 |
| Soliditet, % | 85 | 84 | 79 | 79 |
| Yttre fond | 1 969 183 | 1 969 183 | 3 170 466 | 1 519 635 |
| Taxeringsvärde | 115 216 000 | 110 321 000 | 110 321 000 | 110 321 000 |
| Bostadsyta, kvm | 6 734 | 6 734 | 6 734 | 6 734 |
| Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 849 | 853 | 809 | 901 |
| Lån per kvm bostadsyta, kr | 1 888 | 1 924 | 2 656 | 2 647 |
| Genomsnittlig skuldränta, % | 1,75 | 1,26 | - | - |
| Belåningsgrad, % | 15,41 | 15,33 | - | - |

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| | 2021-12-31 | Disp av föreg års resultat | Disp av övriga poster | 2022-12-31 |
|-----------------------|-------------------|-------------------------------|--------------------------|-------------------|
| Insatser | 51 886 941 | - | 578 309 | 52 465 250 |
| Upplåtelseavgifter | 23 163 715 | - | 3 121 691 | 26 285 406 |
| Fond, yttre underhåll | 1 969 183 | - | - | 1 969 183 |
| Balanserat resultat | -4 968 723 | -1 286 906 | - | -6 255 628 |
| Årets resultat | -1 286 906 | 1 286 906 | 679 125 | 679 125 |
| Eget kapital | 70 764 211 | 0 | 4 379 125 | 75 143 336 |

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -6 255 628 |
| Årets resultat | 679 125 |
| Totalt | -5 576 503 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 1 700 000 |
| Att från yttre fond i anspråk ta | -59 625 |
| Balanseras i ny räkning | -7 216 878 |
| | -5 576 503 |

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

| | Not | 2022-01-01 - 2022-12-31 | 2021-01-01 - 2021-12-31 |
|---|-----|----------------------------|----------------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | 2 | | |
| Nettoomsättning | | 6 358 848 | 6 352 077 |
| Rörelseintäkter | | 85 586 | 405 870 |
| Summa rörelseintäkter | | 6 444 434 | 6 757 947 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftskostnader | 3-6 | -4 074 723 | -5 792 377 |
| Övriga externa kostnader | 7 | -173 623 | -831 282 |
| Personalkostnader | 8 | -188 573 | -123 875 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -1 121 615 | -1 118 996 |
| Summa rörelsekostnader | | -5 558 533 | -7 866 530 |
| RÖRELSERESULTAT | | 885 900 | -1 108 583 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 11 202 | 12 319 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 9 | -217 978 | -190 641 |
| Summa finansiella poster | | -206 775 | -178 322 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | 679 125 | -1 286 906 |
| ÅRETS RESULTAT | | 679 125 | -1 286 906 |

Balansräkning

| | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 10 | 80 230 045 | 81 317 328 |
| Markanläggningar | 11-12 | 235 562 | 269 894 |
| Pågående projekt | | 209 604 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 80 675 211 | 81 587 222 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 80 675 211 | 81 587 222 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 69 806 | 161 951 |
| Övriga fordringar | 13 | 5 786 407 | 465 588 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 14 | 376 821 | 179 862 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 6 233 034 | 807 401 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 1 635 046 | 1 999 469 |
| Summa kassa och bank | | 1 635 046 | 1 999 469 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 7 868 080 | 2 806 870 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 88 543 292 | 84 394 092 |

Balansräkning

| | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 78 750 656 | 75 050 656 |
| Fond för yttre underhåll | | 1 969 183 | 1 969 183 |
| Summa bundet eget kapital | | 80 719 839 | 77 019 839 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -6 255 628 | -4 968 723 |
| Årets resultat | | 679 125 | -1 286 906 |
| Summa fritt eget kapital | | -5 576 503 | -6 255 628 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 75 143 336 | 70 764 211 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Summa långfristiga skulder | | 0 | 0 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 15 | 12 363 280 | 12 467 000 |
| Leverantörsskulder | | 225 291 | 355 915 |
| Skatteskulder | | 15 696 | 6 186 |
| Övriga kortfristiga skulder | | -3 595 | 5 630 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16 | 799 284 | 795 150 |
| Summa kortfristiga skulder | | 13 399 956 | 13 629 881 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 88 543 292 | 84 394 092 |

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Gästfriheten har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

| | |
|-------------------------|--------|
| Byggnad | 0,9 % |
| Fastighetsförbättringar | 2-5 % |
| Markanläggningar | 3,95 % |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

| NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER | 2022 | 2021 |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Andrahandsuthyrning | 17 534 | 0 |
| El | 10 050 | 18 540 |
| El, moms | 2 400 | 0 |
| Ersättn.fr.försäkr.bolag | 78 507 | 362 845 |
| Gemensamhetslokal | 37 811 | 0 |
| Hysesintäkt kabel-tv | 51 822 | 48 195 |
| Hysesintäkter bostäder | 312 972 | 342 411 |
| Hysesintäkter förråd | 45 216 | 0 |
| Hysesintäkter garage | 13 728 | 13 720 |
| Hysesintäkter lokaler | 115 174 | 209 610 |
| Hysesintäkter p-plats | 143 951 | 181 500 |
| Hysesintäkter p-plats, moms | 43 988 | 0 |
| Intäcksreduktion | 0 | -78 322 |
| Pantförskrivningsavgift | 0 | 17 112 |
| Påminnelseavgift | 0 | 540 |
| Uppvärmning | 1 392 | 8 388 |
| Årsavgifter bostäder | 5 558 710 | 5 529 588 |
| Öres- och kronutjämning | -1 | 0 |
| Överlåtelseavgift | 0 | 20 195 |
| Övernattnings-/gästlägenhet | 4 100 | 40 600 |
| Övriga intäkter | 24 493 | 43 025 |
| Övriga rörelseintäkter | -17 413 | 0 |
| Summa | 6 444 434 | 6 757 947 |

| NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL | 2022 | 2021 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Besiktningkostnader | 0 | 16 500 |
| Fastighetsskötsel | 133 124 | 0 |
| Fastskötsel/teknisk förv extra | 10 223 | 0 |
| Klottersanering | 7 922 | 0 |
| Mark/gård/utemiljö Planteringar | 254 943 | 0 |
| Snöskottning | 320 175 | 176 286 |
| Städning | 114 376 | 0 |
| Städning beställning | 788 | 0 |
| Trädgårdsarbete | 0 | 35 675 |
| Ventilationskontroll OVK | 0 | 6 219 |
| Övriga köpta tjänster | 60 500 | 0 |
| Övriga serviceavtal | 0 | 3 876 |
| Summa | 902 050 | 238 556 |

| NOT 4, REPARATIONER | 2022 | 2021 |
|-------------------------------|----------------|------------------|
| Bostäder | 33 343 | 1 056 |
| Dörrar och lås/porttele | 98 456 | 12 414 |
| El | 0 | 36 190 |
| Fasader | 0 | 11 738 |
| Fönster | 0 | 1 675 |
| Försäkringsärende/vattenskada | 48 732 | 64 286 |
| Gård/markytor | 59 625 | 54 791 |
| Lokaler | 0 | 2 800 |
| Reparationer | 295 092 | 97 601 |
| Tak | 3 575 | 0 |
| Tvättstuga | 53 029 | 33 098 |
| VA | 0 | 1 242 323 |
| Ventilation | 0 | 2 036 |
| Värme | 1 731 | 25 903 |
| Övriga gemensamma utrymmen | 20 402 | 1 612 971 |
| Summa | 613 985 | 3 198 881 |

| NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER | 2022 | 2021 |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsel | 146 251 | 135 039 |
| Fjärrvärme | 1 067 880 | 1 117 955 |
| Grovsopor, tidningar | 102 891 | 74 715 |
| Sophämtning | 85 939 | 72 682 |
| Vatten | 217 103 | 199 779 |
| Summa | 1 620 064 | 1 600 170 |

| NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER | 2022 | 2021 |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Arvode teknisk förvaltning | 91 252 | 0 |
| Bredband | 76 518 | 0 |
| Fastighetsförsäkringar | 103 723 | 90 611 |
| Fastighetsskatt | 192 719 | 183 209 |
| Fest och catering | 0 | 23 089 |
| Kabel-TV | 87 212 | 70 662 |
| Tomträttsavgälder | 387 200 | 387 200 |
| Summa | 938 624 | 754 770 |

| NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2022 | 2021 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Arvode ekonomisk förvaltning | 84 752 | 0 |
| Bankkostnader | 4 403 | 3 100 |
| Datakommunikation | 1 429 | 1 811 |
| Extradebitering förvaltn. | 12 721 | 0 |
| Förbrukningsinventarier | 14 343 | 6 036 |
| Förbrukningsmaterial | 6 063 | 3 514 |
| Föreningsavg ej avdragsgilla | 0 | 556 |
| Inkasso | 790 | 1 316 |
| Konsultkostnader | 0 | 65 909 |
| Postbefordran | 714 | 0 |
| Revisionsarvoden | 25 625 | 25 125 |
| Styr.möte/stämman/städdag | 10 540 | 0 |
| Tidigare förvaltning | 966 | 683 750 |
| Övr förvaltningskostnader | 6 526 | 40 165 |
| Övriga externa kostnader | 4 750 | 0 |
| Summa | 173 623 | 831 282 |

| NOT 8, PERSONALKOSTNADER | 2022 | 2021 |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Sociala avgifter | 34 741 | 31 960 |
| Styrelsearvoden | 109 002 | 95 195 |
| Övriga arvoden | 40 000 | 0 |
| Övriga förtroendevalda arvoden | 4 830 | -3 280 |
| Summa | 188 573 | 123 875 |

| NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER | 2022 | 2021 |
|---|----------------|----------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 216 750 | 190 641 |
| Övriga räntekostnader | 1 228 | 0 |
| Summa | 217 978 | 190 641 |

| NOT 10, BYGGNAD OCH MARK | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde | 94 518 083 | 94 518 083 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 94 518 083 | 94 518 083 |
| Ingående ackumulerad avskrivning | -13 200 756 | -12 116 067 |
| Årets avskrivning | -1 087 283 | -1 084 689 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -14 288 038 | -13 200 756 |
| Utgående restvärde enligt plan | 80 230 045 | 81 317 328 |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 58 606 000 | 65 321 000 |
| Taxeringsvärde mark | 56 610 000 | 45 000 000 |
| Summa | 115 216 000 | 110 321 000 |

| NOT 11, MARKANLÄGGNINGAR | 2022 | 2021 |
|---|-----------------|-----------------|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde | 914 838 | 914 838 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 914 838 | 914 838 |
| Ingående ackumulerad avskrivning | -644 944 | -610 636 |
| Årets avskrivning | -34 332 | -34 308 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -679 276 | -644 944 |
| Utgående restvärde enligt plan | 235 562 | 269 894 |

| NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|------------------|-----------------|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde | 217 208 | 217 208 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 217 208 | 217 208 |
| Ingående ackumulerad avskrivning | -217 208 | -217 208 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -217 208 | -217 208 |
| Utgående restvärde enligt plan | 0 | 0 |
| | | |
| NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Borgo | 1 048 034 | 0 |
| Nabo Klientmedelskonto | 4 663 110 | 384 215 |
| Skattekonto | 75 263 | 81 373 |
| Summa | 5 786 407 | 465 588 |
| | | |
| NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Bredband | 25 506 | 40 929 |
| El | 15 347 | 0 |
| Fastighetsskötsel | 33 281 | 0 |
| Försäkringspremier | 35 499 | 0 |
| Förvaltning | 21 188 | 0 |
| Kabel-TV | 17 065 | 0 |
| Städning | 28 594 | 0 |
| Tomträtt | 116 900 | 0 |
| Övr förutb kostn uppl int | 0 | 96 800 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 83 441 | 42 133 |
| Summa | 376 821 | 179 862 |

| NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT | Villkorsändringsdag | Räntesats 2022-12-31 | Skuld 2022-12-31 | Skuld 2021-12-31 |
|--|---------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| SBAB | 2023-09-18 | 3,42 % | 5 869 000 | 5 967 000 |
| SBAB | 2023-09-18 | 3,42 % | 6 494 280 | 6 500 000 |
| Summa | | | 12 363 280 | 12 467 000 |
| <i>Varav kortfristig del</i> | | | <i>12 363 280</i> | |

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

| NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| Beräknat revisionsarvode | 26 000 | 26 000 |
| El | 8 573 | 11 332 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 529 624 | 527 988 |
| Städning | 0 | 28 035 |
| Uppl kostn och förutb int | 26 429 | 0 |
| Uppvärmning | 163 618 | 167 279 |
| Utgiftsräntor | 4 803 | 1 138 |
| Vatten | 40 237 | 33 378 |
| Summa | 799 284 | 795 150 |

| NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 44 640 057 | 44 640 057 |
| Summa | 44 640 057 | 44 640 057 |

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Kristina Larsson
Ordförande

Daniel Larsen Fredriksen
Styrelseledamot

Egga Giannini
Styrelseledamot

Ellen Neij
Styrelseledamot

Frida Engström
Styrelseledamot

Gabriel Maturana Edvardsson
Styrelseledamot

Leo Svensson Sander
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Mats Lindblad
Revisor

Per Engzell co Engzells Revisionsbyrå AB
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

02.05.2023 10:14

SENT BY OWNER:

Payam Benisi · 25.04.2023 07:57

DOCUMENT ID:

HygQRiJS7n

ENVELOPE ID:

B1mCoJSXn-HygQRiJS7n

DOCUMENT NAME:

Brf Gästfriheten1.pdf

19 pages

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|--|-------------------------|--------------------------------------|------------|--|
| 1. ANNA KRISTINA LARSSON kristina.a.larsson@gmail.com | Signed Authenticated | 25.04.2023 08:05 25.04.2023 08:01 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1982/08/24) IP: 31.211.207.39 |
| 2. ELLEN NEIJ ellennej@hotmail.com | Signed Authenticated | 25.04.2023 09:20 25.04.2023 09:18 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1996/06/18) IP: 194.103.224.14 |
| 3. GABRIEL MATURANA EDVARDSSON Gabrieledvardsson@gmail.com | Signed Authenticated | 25.04.2023 10:37 25.04.2023 10:22 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1987/05/08) IP: 192.44.242.18 |
| 4. LEO SVENSSON SANDER leosvensson@gmail.com | Signed Authenticated | 25.04.2023 13:20 25.04.2023 13:15 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1975/04/30) IP: 90.129.202.57 |
| 5. Daniel Fredriksen dlarsen84@gmail.com | Signed Authenticated | 26.04.2023 11:20 26.04.2023 11:19 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1984/08/11) IP: 31.211.207.85 |
| 6. Frida Engström frida@kurbits.nu | Signed Authenticated | 27.04.2023 16:31 27.04.2023 16:29 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1974/05/30) IP: 31.211.207.52 |
| 7. Anna Frida Alexandra Egga Giannini Frida_g19@hotmail.com | Signed Authenticated | 29.04.2023 21:29 25.04.2023 16:52 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1983/04/16) IP: 94.234.106.181 |
| 8. Mats Lindblad pappamats@gmail.com | Signed Authenticated | 02.05.2023 09:42 02.05.2023 09:32 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1954/04/01) IP: 104.28.31.64 |
| 9. Per Engzell | Signed | 02.05.2023 10:14 | eID | Swedish BankID (DOB: 1955/05/14) |

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|------------------------|---------------|------------------|--------|-------------------|
| per@engzellrevision.se | Authenticated | 02.05.2023 10:10 | Low | IP: 94.234.99.133 |

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

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 2022.

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 2022 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 revisionsd 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 revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Medrevisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions sed 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 2022 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 tryggt sätt.

Revisorns 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 revisions sed 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 revisions sed 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 2023-

Per Engzell
Auktoriserad revisor

Mats Lindblad
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

02.05.2023 15:52

SENT BY OWNER:

Payam Benisi · 02.05.2023 11:08

DOCUMENT ID:

BJ0x7L07n

ENVELOPE ID:

Sy6lmU0Qh-BJ0x7L07n

DOCUMENT NAME:

Rev.ber. Brf, medrevisor (1).pdf

2 pages

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|---------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|------------|---|
| Per Engzell per@engzellrevision.se | Signed Authenticated | 02.05.2023 11:15 02.05.2023 11:14 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1955/05/14) IP: 94.234.99.133 |
| Mats Lindblad pappamats@gmail.com | Signed Authenticated | 02.05.2023 15:52 02.05.2023 15:48 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1954/04/01) IP: 31.211.207.79 |

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed