

---

# Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Gästfriheten  
Org nr: 769607-1179





---

# Att bo i BRF

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 av 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 styrelsens 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 ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. 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.

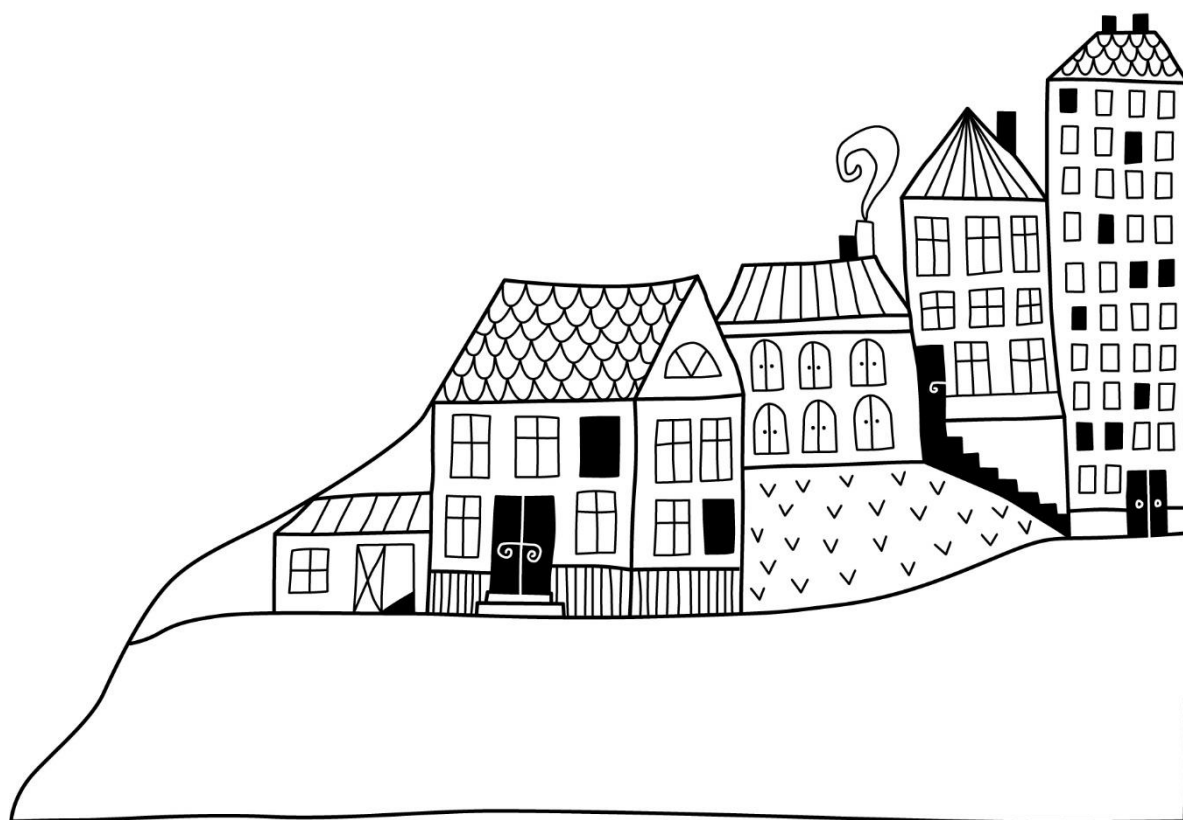
---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12

## Bilagor

Att bo i BRF  
Styrelsens ord  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Gästfriheten får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2019-01-01 till 2019-12-31

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 1 147 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 209 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 Bagarmossen.

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 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	6 734 m <sup>2</sup>
Varav hyresrätter	255 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	1 034 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	110 321 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	90 909 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

## Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
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 272 tkr och planerat underhåll för 178 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 m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (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/m<sup>2</sup>.

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 47 750 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 592 tkr (205 kr/m<sup>2</sup>).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 412 tkr (182 kr/m<sup>2</sup>). 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	2018
Byte termostat	2018

#### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Mindre fönsterrenovering	45 800
Skyddsrum (påbörjat 2018)	132 560

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

#### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Hanna Boije	Ordförande	2020
Thomas Nyman	Vice ordförande	2021
Alexander Strand	Kassör	2020
Kristina Larsson	Ledamot	2020
Egga Giannini	Ledamot	2020
Ewa Cederblad	Ledamot	2021
Ida Wallin	Ledamot	2021
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kjell Jonsson	Suppleant	2020
Henrik Tengberg	Suppleant	2020

#### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mats Lindblad	Förtroendevald revisor	2020
Per Engzell	Auktoriserad revisor	2020
Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Albert Martinsson		2020

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har upplåtit 2 stycken hyresrätter till bostadsrätter samt gjort en extra amortering på 12 976 250 kr.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 147 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 151 personer. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 12 st.)

Föreningens årsavgift ändrades 2019-04-01 då den höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

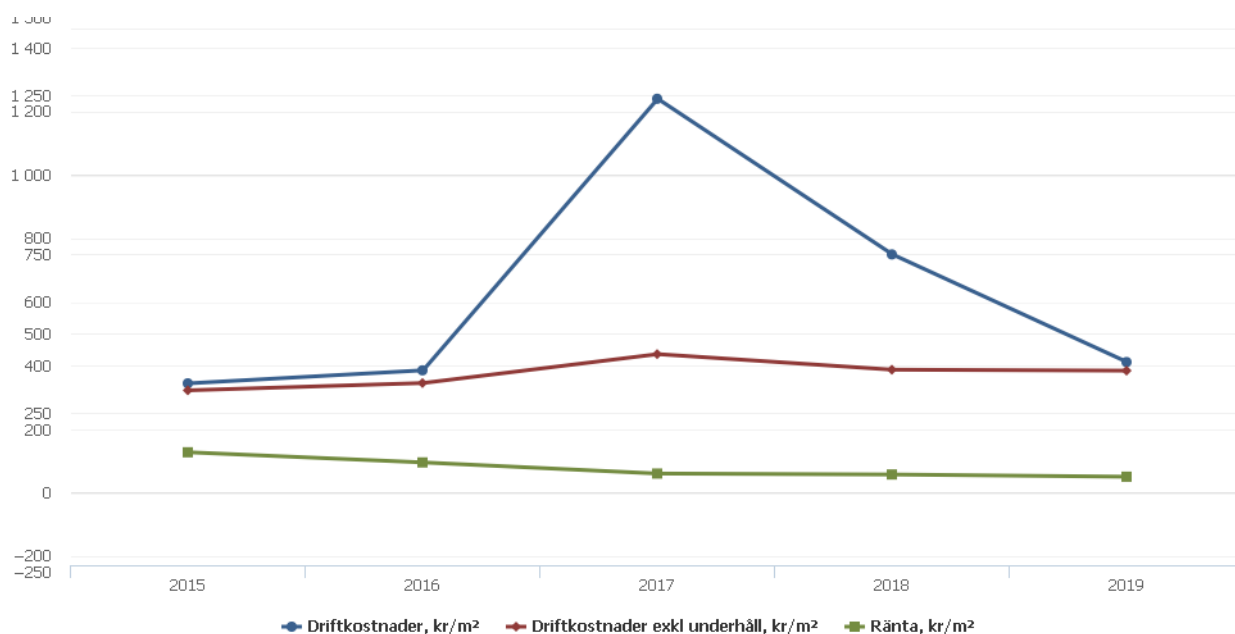
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 832 kr/m<sup>2</sup>/år.

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt, förutom 4 stycken som upplåts med hyresrätt.



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	6 066	6 013	6 174	6 167	6 084
Resultat efter finansiella poster	1 062	-1 376	-5 047	564	583
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	512	-1 927	-5 312	-925	1 226
Soliditet %	79	67	63	65	65
Likviditet %	471	914	236	567	437
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	832	813	813	820	808
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	412	650	1 183	385	344
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	385	335	416	345	322
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	50	50	57	95	127
Lån, kr/m <sup>2</sup>	2 697	4 002	4 073	4 123	4 148



**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.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	50 797 505	18 811 631	0	-3 719 140	-1 376 652
Disposition enl. årsstämmbeslut				-1 376 652	1 376 652
Reservering underhållsfond			1 698 000	-1 698 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-178 365	178 365	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	1 089 436	4 352 084			
Årets resultat					1 062 870
<b>Vid årets slut</b>	<b>51 886 941</b>	<b>23 163 715</b>	<b>1 519 635</b>	<b>-6 615 427</b>	<b>1 062 870</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-5 095 792
Årets resultat	1 062 870
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 698 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	178 365
<b>Summa</b>	<b>-5 552 557</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** - 5 552 557

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	6 066 664	6 013 660
Övriga rörelseintäkter	Not 3	104 921	153 438
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 171 585</b>	<b>6 167 098</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 771 309	-5 053 480
Övriga externa kostnader	Not 5	-747 197	-849 482
Personalkostnader	Not 6	-126 684	-119 458
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 146 893	-1 146 895
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 792 083</b>	<b>-7 169 315</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 379 502</b>	<b>-1 002 217</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	23 346	12 726
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-339 978	-387 161
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-316 632</b>	<b>-374 435</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 062 870</b>	<b>-1 376 652</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 062 870</b>	<b>-1 376 652</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	83 825 215	84 953 174
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	18 934
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>83 825 215</b>	<b>84 972 108</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>83 825 215</b>	<b>84 972 108</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	0	4 799
Övriga fordringar	Not 13	75 646	77 496
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	283 010	134 674
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>358 656</b>	<b>216 969</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	6 009 950	11 721 307
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>6 009 950</b>	<b>11 721 307</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 368 606</b>	<b>11 938 275</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>90 193 820</b>	<b>96 910 383</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	75 050 656	69 609 136	
Fond för yttre underhåll	1 519 635	0	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>76 570 291</b>	<b>69 609 136</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-6 615 427	-3 719 140	
Årets resultat	1 062 870	-1 376 652	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-5 552 557</b>	<b>-5 095 792</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>71 017 734</b>	<b>64 513 344</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	17 823 750	31 090 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 823 750</b>	<b>31 090 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	338 000	433 000
Leverantörsskulder	Not 17	0	332 462
Övriga skulder		0	1 175
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 014 336	539 902
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 345 761</b>	<b>1 306 539</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>90 193 820</b>	<b>96 910 383</b>

# 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. 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.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

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

Mark är inte föremål för avskrivningar.

## Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 387 761	5 165 457
Hyror, bostäder	356 864	589 332
Hyror, lokaler	207 945	202 854
Hyror, garage	16 720	16 720
Hyror, p-platser	177 046	176 400
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-27 494	-80 800
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-75 282	-79 332
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 903	-3 000
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-772	-719
Bränsleavgifter, bostäder	8 388	8 388
Elavgifter	18 391	18 360
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>6 066 664</b>	<b>6 013 660</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kabel-tv-avgifter	48 482	49 253
Övriga ersättningar	36 692	25 817
Fakturerade kostnader	1 620	1 260
Övriga rörelseintäkter	18 127	35 263
Försäkringsersättningar	0	41 845
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>104 921</b>	<b>153 438</b>

#### Not 4 Driftkostnader

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Underhåll	-178 365	-2 450 722
Reparationer	-271 773	-160 452
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-166 057	-164 207
Tomträttsavgäld	-387 200	-387 200
Försäkringspremier	-59 160	-51 890
Kabel- och digital-TV	-59 105	-57 771
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-61 804
Bevakningskostnader	-3 671	-3 500
Övriga utgifter, köpta tjänster	-1 131	-1 099
Snö- och halkbekämpning	-151 698	-128 019
Förbrukningsinventarier	-6 081	-6 786
Vatten	-149 842	-173 875
Fastighetsel	-117 668	-105 573
Uppvärmning	-1 066 949	-1 091 175
Sophantering och återvinning	-137 410	-144 134
Förvaltningsarvode drift	-15 200	-65 273
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-2 771 310</b>	<b>-5 053 480</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-672 683	-642 628
IT-kostnader	-1 361	-1 361
Arvode, yrkesrevisorer	-24 075	-26 050
Övriga förvaltningskostnader	-26 750	-141 495
Kreditupplysningar	-2 925	-2 025
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 769	-23 812
Medlems- och föreningsavgifter	0	-7 760
Bankkostnader	-2 800	-3 100
Övriga externa kostnader	-834	-1 251
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-747 197</b>	<b>-849 482</b>

#### Not 6 Personalkostnader

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Styrelsearvoden	-86 520	-86 448
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-10 300	-4 450
Sociala kostnader	-29 864	-28 560
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-126 684</b>	<b>-119 458</b>

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

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-740 879	-740 879
Avskrivning Försäljningskostnader	-15 000	-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	-43 456	-43 456
Avskrivning Bredbandsinstallation	-33 564	-33 564
Avskrivning Värmefilter och källarbelysning	-18 934	-18 936
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 146 893</b>	<b>-1 146 895</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Ränteintäkter från likviditetsplacering	23 222	12 660
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	124	66
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>23 346</b>	<b>12 726</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-339 788	-387 161
Övriga räntekostnader	-190	0
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-339 978</b>	<b>-387 161</b>



**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Vid årets början</b>		
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
	<b>95 432 921</b>	<b>95 432 871</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>95 432 921</b>	<b>95 432 871</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-6 321 303	-5 580 424
Försäljningskostnader	-135 845	-120 845
Sockelrenovering	-168 000	-156 000
Isolering vindar	-56 250	-45 000
Balkonger	-599 581	-539 623
Entrépartier	-119 625	-119 625
Tvättstugor	-1 054 814	-988 887
Elstigar	-1 021 475	-875 550
P-platser	-487 159	-443 703
Staket	-45 712	-45 713
Bredbandsinstallation	-469 983	-436 419
	<b>- 10 479 747</b>	<b>- 9 351 789</b>

## Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-740 879	-740 879
Årets avskrivning försäljningskostnader	-15 000	-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	-43 456	-43 456
Avskrivning Bredbandsinstallation	-33 564	-33 564
	<b>-1 127 959</b>	<b>-1 127 959</b>

## Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

**-11 607 707**      **-10 479 748**

## Restvärde enligt plan vid årets slut

**83 825 215**      **84 953 174**

## Varav

Byggnader	75 569 616	76 310 495
Försäljningskostnader	153 603	168 603
Sockelrenovering	120 000	132 000
Isolering vindar	269 950	281 200
Balkonger	2 338 364	2 398 322
Tvättstugor	197 793	263 720
Elstigar	4 669 327	4 815 525
P-platser	338 510	381 966
Bredbandsinstallation	167 730	201 294

## Taxeringsvärden

Bostäder	109 000 000	90 000 000
Lokaler	1 321 000	909 000

## Totalt taxeringsvärde

**110 931 000**      **90 909 000**

*varav byggnader*      *65 321 000*      *60 909 000*

*varav mark*      *45 000 000*      *30 000 000*

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	27 850	27 850
Installationer	189 358	189 358
	<b>217 208</b>	<b>217 208</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>217 208</b>	<b>217 208</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-27 850	-27 850
Installationer	-179 338	-151 488
	<b>-198 274</b>	<b>-160 402</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-18 934	-18 936
	<b>-18 934</b>	<b>-18 936</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-27 850	-27 850
Installationer	-189 358	-170 424
	<b>-217 208</b>	<b>-198 274</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-217 208</b>	<b>-198 274</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>18 934</b>
<b>Varav</b>		
Installationer	0	18 934

**Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	4 739
Kundfordringar	0	60
	<b>0</b>	<b>4 799</b>

**Not 13 Övriga fordringar**

	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	10 966	12 816
Skattekonto	64 680	64 680
	<b>75 646</b>	<b>77 496</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Förutbetalda försäkringspremier	15 272	13 343
Förutbetalda driftkostnader	0	7 671
Förutbetalt förvaltningsarvode	170 938	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	14 773
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	2 087
Förutbetald tomträtsavgäld	96 800	96 800
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>283 010</b>	<b>134 674</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Bankmedel	4 363 332	9 341 359
Transaktionskonto	1 646 619	2 379 947
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>6 009 950</b>	<b>11 721 307</b>

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Inteckningslån	18 161 750	31 523 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-338 000	-433 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>17 823 750</b>	<b>31 090 500</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

<b>Kreditgivare</b>	<b>Räntesats*</b>	<b>Villkorsändringsdag</b>	<b>Ing.skuld</b>	<b>Nya lån/ Omsatta lån</b>	<b>Årets amorteringar</b>	<b>Utg.skuld</b>
SBAB	1,07%	2019-07-02	8 882 500,00	0,00	8 882 500,00	0,00
SBAB	1,07%	2020-07-01	6 880 000,00	0,00	4 381 250,00	2 498 750,00
SBAB	1,37%	2020-09-16	9 261 000,00	0,00	98 000,00	9 163 000,00
SBAB	1,79%	2022-09-16	6 500 000,00	0,00	0,00	6 500 000,00
<b>Summa</b>			<b>31 523 500,00</b>	<b>0,00</b>	<b>13 361 750,00</b>	<b>18 161 750,00</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 338 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

**Not 17 Leverantörskulder**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Leverantörskulder	0	332 462
<b>Summa leverantörskulder</b>	<b>0</b>	<b>332 462</b>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	0	5 478
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	126 415	61 433
Upplupna kostnader drift	6 575	0
Upplupna elkostnader	16 370	12 501
Upplupna vattenavgifter	59 412	0
Upplupna värmekostnader	261 927	103 924
Upplupna kostnader för renhållning	34 299	15 547
Upplupna revisionsarvoden	25 500	26 300
Upplupna styrelsearvoden	12 980	8 516
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	956
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	470 858	305 247
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 014 336</b>	<b>539 902</b>

<b>Not Ställda säkerheter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
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

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Hanna Bojje

\_\_\_\_\_  
Thomas Nyman

\_\_\_\_\_  
Alexander Strand

\_\_\_\_\_  
Kristina Larsson

\_\_\_\_\_  
Ida Wallin

\_\_\_\_\_  
Ewa Cederblad

\_\_\_\_\_  
Egga Giannini

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2020-  
Engzells Revisionsbyrå AB

\_\_\_\_\_  
Per Engzell  
Auktoriserad revisor

\_\_\_\_\_  
Mats Lindblad  
Föreningsvald revisor

---

# Styrelsens ord

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## 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. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## 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

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder 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 reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## 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. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

## Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.



Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått i pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

### **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### **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**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

### **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. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

### **Ställda säkerheter**

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

### **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

### **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 eller andelstal 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.

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är 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 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

---

# BRF Gästfriheten

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för BRF Gästfriheten i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

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

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

