Riksbyggen

Årsredovisning

BRF GÄSTFRIHETEN
1/1 2016 - 31/12 2016
Org nr 769607-1179

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Förvaltnings-berättelse

Styrelsen för BRF GÄSTFRIHETEN får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31

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 har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 2 285 955 kr.

Föreningen äger fastigheten Gästfriheten 1, Gästfriheten 2 samt Stridbarheten 1 i Stockholms kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 111 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1954 och ombildades 2002. Fastighetens adress är Rusthållarevägen 121-143, 147-153 i Bagarmossen.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
14	49	41	7

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:	7 149 m²
Total bostadsarea:	6 734 m²
Varav hyresrätter:	609 m²
Total lokalarea:	1 034 m²

Årets taxeringsvärde	90 909 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	80 454 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade Länsförsäkringar.
Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Riksbyggens kontor i Stockholm har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice, trädgårdsskötsel samt lokalvård
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Com Hem AB	Kabel-TV

Efter den senaste stämman 2016-05-12 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Anna Granström	Ordförande	Stämman	2018
Egga Giannini	Ledamot	Stämman	2018
Emma Lindqvist	Ledamot	Stämman	2018
Helena Berglund	Ledamot	Stämman	2017
Kjell Jonsson	Ledamot	Stämman	2017
Kristina Larsson	Ledamot	Stämman	2018
Martina Bergkvist	Ledamot	Stämman	2017
Styrelsesuppleanter			
Anders Engström		Stämman	2017
Aron Junker		Stämman	2017

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer			
Mats Lindblad	Föreningsvald revisor	Stämman	
Per Engzell	Auktoriserad revisor	Stämman	
Revisorssuppleanter			
Albert Martinsson		Stämman	2017
Valberedning			
Henning Trollbäck (sammankallande)		Stämman	
Hanna Boijje		Stämman	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2016-04-01 då den höjdes med 2 %.
Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 820 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 485 tkr och planerat underhåll för 309 tkr.
Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i oktober 2016.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Byggnaderna genomgick stambyte (stående stammar och huvudstam i U-huset) och renovering 1994.
2009 Balkonger totalrenoverades
2010 Branddörrar och portkodsdosor byttes ut
2011 Elstigar och elen i samtliga lägenheter renoverades
2012 Byte av värmecentral
2014 Vindarna tilläggsisolerades
2015 Putsning och lackning av samtliga entrédörrar

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Målning av källare	23
Tvättstugan	220
Renovering källarförråd	58

Planerat underhåll	År	Kommentar
Liggande stammar	2017	I & L-hus
Spolning stående stammar	2017	
Cykelrum	2017	
Fasader	2018	
Fönster	2018	
Dränering	2018	

Föreningens likviditet har under året förändrats från 437% till 567%.

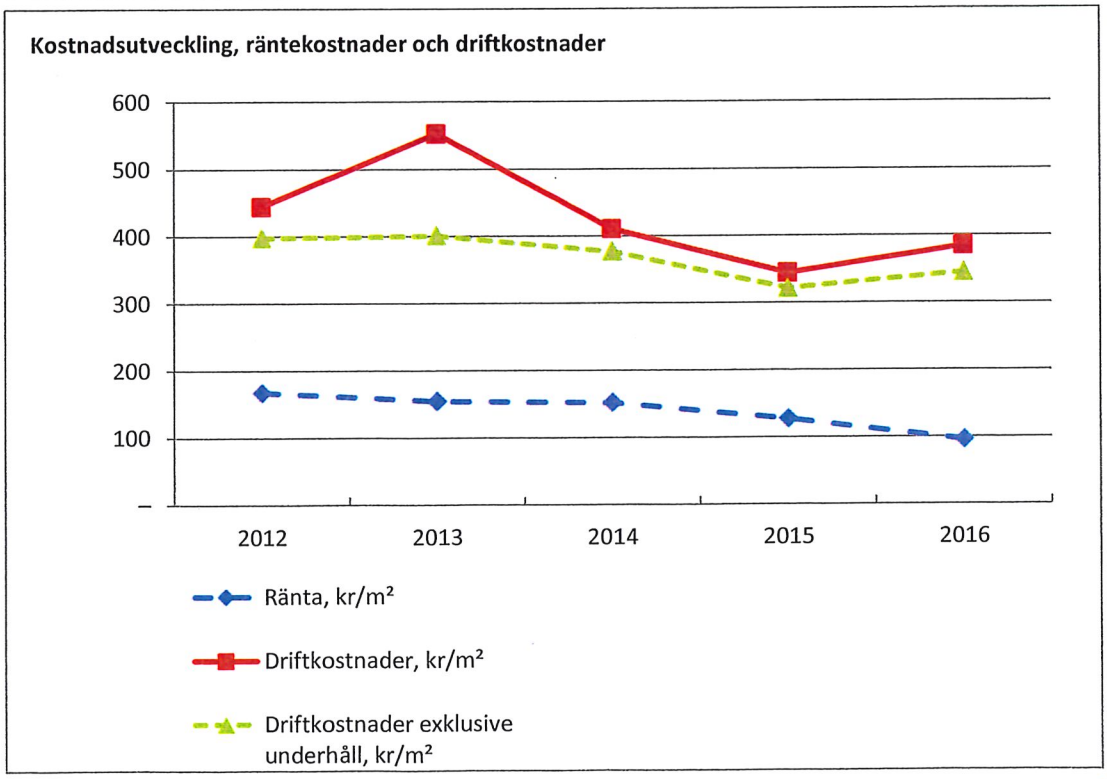
I resultatet ingår avskrivningar med 1 147 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 711 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 153 personer.
Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 145 personer.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 12).
Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (förutom 10 som upplåts med hyresrätt).

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	6 167	6 084	5 921	5 928	5 767
Resultat efter finansiella poster	564	583	129	- 555	13
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	- 925	1 226	728	- 390	228
Soliditet	65%	65%	62%	61%	62%
Likviditet	567%	437%	164%	356%	336%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	820	808	781	774	760
Driftkostnader, kr/m²	385	344	411	553	444
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	345	322	377	400	397
Ränta, kr/m²	95	127	152	155	167
Lån, kr/m²	4 123	4 148	4 559	4 584	4 603
Skuldkvot	5,12	5,22	5,88	5,94	6,12

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Upplåtelse-avgifter	Medlems-insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	10 833 728	48 875 408	893 161	- 711 927	582 611
Disposition enl. årsstämmobeslut				582 611	- 582 611
Reservering underhållsfond			2 636 000	-2 636 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 309 493	309 493	
Årets resultat					563 665
Vid årets slut	– 10 833 728	48 875 408	3 219 668	-2 455 823	563 665

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	-129 316
Årets resultat före fondförändring	563 665
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 636 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	309 493
Summa underskott	-1 892 157

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	-1 892 157

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	6 167 454	6 083 551
Övriga rörelseintäkter	3	87 616	89 544
Summa rörelseintäkter, m.m.		6 255 070	6 173 095
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-2 988 365	-2 675 515
Övriga externa kostnader	5	- 691 555	- 663 957
Personalkostnader	6	- 125 623	- 128 302
Avskrivningar av anläggningstillgångar	7	-1 146 895	-1 146 889
Summa rörelsekostnader		-4 952 438	-4 614 663
Rörelseresultat		**1 302 632**	**1 558 432**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	2 412	10 471
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	- 741 379	- 986 292
Summa finansiella poster		- 738 967	- 975 821
Resultat efter finansiella poster		**563 665**	**582 611**
Årets resultat		**563 665**	**582 611**

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	87 209 091	88 337 050
Inventarier, verktyg och installationer	11	56 806	75 742
Summa materiella anläggningstillgångar		87 265 897	88 412 792
Finansiella anläggningstillgångar			
Summa finansiella anläggningstillgångar		–	–
Summa anläggningstillgångar		**87 265 897**	**88 412 792**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	12	2 379	2 439
Övriga fordringar	13	75 751	52 566
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	139 338	166 850
Summa kortfristiga fordringar		217 468	221 855
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	15	–	4 000 000
Summa kortfristiga placeringar		–	4 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	16	6 585 674	1 080 675
Summa kassa och bank		6 585 674	1 080 675
Summa omsättningstillgångar		**6 803 142**	**5 302 531**
SUMMA TILLGÅNGAR		**94 069 040**	**93 715 323**

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		59 709 136	59 709 136
Underhållsfond		3 219 668	893 161
Summa bundet eget kapital		62 928 804	60 602 297
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 455 823	- 711 927
Årets resultat		563 665	582 611
Summa fritt eget kapital		-1 892 157	- 129 316
Summa eget kapital		**61 036 647**	**60 472 981**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	31 831 500	32 029 500
Summa långfristiga skulder		31 831 500	32 029 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	198 000	193 000
Leverantörskulder	18	336 389	309 409
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	666 504	710 433
Summa kortfristiga skulder		1 200 893	1 212 842
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**94 069 040**	**93 715 323**

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsmetod	Avskrivningstid
Byggnader	Linjär	120
Standardförbättringar	Linjär	10-50

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

	2016-12-31	2015-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter, bostäder	5 022 468	4 948 265
Hyror, bostäder	764 643	757 264
Hyror, lokaler	219 614	217 269
Hyror, garage	14 292	13 720
Hyror, p-platser	180 100	179 370
Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	- 1 416	- 1 207
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 27 330	- 25 530
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 572	- 572
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 24 080	- 24 631
Bränsleavgifter, övrigt	1 390	1 332
Elavgifter	18 345	18 270
	6 167 454	6 083 551

Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Kabel-tv-avgifter	50 544	50 544
Övriga ersättningar	36 570	37 780
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 38	–
Inkassointäkter	540	720
Övriga rörelseintäkter	–	500
	87 616	89 544

	2016-12-31	2015-12-31

Not 4 Driftkostnader

Reparationer	484 910	212 085
Underhåll	309 493	177 080
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	156 038	173 068
Tomträttsavgäld	388 036	388 523
Försäkringspremier	45 183	49 256
Kabel- och digital-TV	56 072	56 036
Systematiskt brandskyddsarbete	3 713	–
Obligatoriska besiktningar	5 162	6 113
Snö- och halkbekämpning	128 522	116 226
Statuskontroll	2 000	–
Förbrukningsmateriel	29 336	24 194
Fordons- och maskinkostnader	1 438	–
Vatten	169 222	159 991
El	93 028	106 031
Uppvärmning	990 834	1 078 342
Sophantering och återvinning	125 378	128 570
	2 988 365	2 675 515

Not 5 Övriga externa kostnader

Fritidsmedel	–	3 787
Förvaltningsarvode	613 772	597 953
IT-kostnader	6 321	1 321
Juridiska kostnader	1 350	1 369
Arvode, yrkesrevisorer	23 750	17 750
Möteskostnader	3 591	1 566
Övriga förvaltningskostnader	26 568	28 854
Kontorsmateriel	14 428	10 106
Konstaterade förluster hyror/avgifter	–	1
Bankkostnader	1 775	1 250
	691 555	663 957

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Utbildning	–	2 800
Fast styrelsearvode	50 000	50 000
Sammanträdesarvoden	38 999	38 800
Arvode till valberedningen	2 000	2 000
Föreningsvald revisor	4 430	4 250
Summa	95 429	97 850
Sociala kostnader	30 194	30 452
	125 623	128 302

	2016-12-31	2015-12-31

Not 7 Avskrivningar av anläggningstillgångar

Försäljningskostnader (bl.a. mäklararvode)	15 000	15 000
El-stigar	145 925	145 925
Byggnader	740 879	740 879
Tvättstugor	65 927	65 921
Byggnadsinventarier	12 000	12 000
P-platser	43 456	43 456
Bredband	33 564	33 564
Balkonger	59 958	59 958
Värmefläkt, belysning källare	18 936	18 936
Vindisolering	11 250	11 250
	1 146 895	1 146 889

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	2 360	9 578
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	52	72
Övriga ränteintäkter	–	821
	2 412	10 471

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	741 379	985 985
Övriga räntekostnader	–	307
	741 379	986 292

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	82 631 798	82 631 798
Försäljningskostnader (bl.a. mäklararvode)	304 447	304 447
El-stigar	5 837 000	5 837 000
Tvättstugor	1 318 534	1 318 534
Bygginventarier	419 625	419 625
P-platser & staket	914 838	914 838
Bredband	671 277	671 277
Balkonger	2 997 902	2 997 902
Vindisolering	337 500	337 500
Summa anskaffningsvärden	95 432 921	95 432 921
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 098 666	-3 357 787
Försäljningskostnader (bl.a. mäklararvode)	- 90 845	- 75 845
El-stigar	- 583 700	- 437 775
Tvättstugor	- 857 033	- 791 112
Byggnadsinventarier	- 251 625	- 239 625
P-platser & staket	- 402 504	- 359 048
Bredband	- 369 291	- 335 727
Balkonger	- 419 707	- 359 749
Vindisolering	- 22 500	- 11 250
	-7 095 871	-5 967 918

	2016-12-31	2015-12-31
Årets avskrivning byggnader	- 740 879	- 740 879
Årets avskrivning försäljningskostnader	- 15 000	- 15 000
Årets avskrivning el-stigar	- 145 925	- 145 925
Årets avskrivning tvättstugor	- 65 927	- 65 921
Årets avskrivning byggnadsinventarier	- 12 000	- 12 000
Årets avskrivning p-platser & staket	- 43 456	- 43 456
Årets avskrivning bredband	- 33 564	- 33 564
Årets avskrivning balkonger	- 59 958	- 59 958
Årets avskrivning vindisolering	- 11 250	- 11 250
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-8 223 830	-7 095 871
Restvärde enligt plan vid årets slut	87 209 091	88 337 050
Taxeringsvärden		
bostäder	90 000 000	77 000 000
lokaler	909 000	3 454 000
Totalt taxeringsvärde	90 909 000	80 454 000
varav byggnader	*60 909 000*	*53 692 000*

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	27 850	27 850
Installationer på egen fastighet	189 358	189 358
Summa anskaffningsvärden	217 208	217 208
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 27 850	- 27 850
Installationer	- 113 616	- 94 680
	- 141 466	- 122 530
Årets avskrivningar		
Installationer	- 18 936	- 18 936
	- 18 936	- 18 936
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 160 402	- 141 466
Restvärde enligt plan vid årets slut	56 806	75 742
Varav		
Installationer	56 806	75 742

Not 12 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar	2 379	2 439
	2 379	2 439

Not 13 Övriga fordringar

Skattefordringar	27 185	4 510
Skattekonto	48 566	48 056
	75 751	52 566

	2016-12-31	2015-12-31

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier	11 296	11 296
Förutbetald kabel-tv-avgift	14 142	14 018
Övriga förutbetalda kostnader	17 100	44 986
Förutbetald tomträttsavgäld	96 800	96 550
	139 338	166 850

Not 15 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	–	4 000 000
	–	4 000 000

Not 16 Kassa och bank

Handkassa	–	350
Bankmedel	123 050	106 300
Förvaltningskonto i Swedbank	6 462 624	974 025
	6 585 674	1 080 675

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	32 029 500	32 222 500
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 198 000	- 193 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	31 831 500	32 029 500

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB BANK AB	0,91%	2017-11-09		6 500 000		6 500 000
SBAB BANK AB	0,97%	2017-10-02		9 481 500	24 500	9 457 000
STADSHYPOTEK AB	0,95%	2018-06-30	7 000 000			7 000 000
STADSHYPOTEK AB	1,50%	2016-09-30			9 506 000	
STADSHYPOTEK AB	1,50%	2016-11-09	6 500 000		6 500 000	
STADSHYPOTEK AB	3,13%	2016-06-30	9 555 000		49 000	
STADSHYPOTEK AB	4,10%	2017-06-30	9 167 500		95 000	9 072 500
			32 222 500	**15 981 500**	**16 174 500**	**32 029 500**

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 198 000 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 792 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 31 039 500 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 18 Leverantörskulder

Reskontraförda leverantörsskulder	336 389	309 409
	336 389	309 409

	2016-12-31	2015-12-31

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	–	14 625
Upplupna elkostnader	–	12 218
Upplupna värmekostnader	119 185	153 127
Upplupna kostnader för renhållning	19 630	–
Upplupna revisionsarvoden	24 000	24 000
Upplupna styrelsearvoden	8 319	10 856
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	–	6 674
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	495 370	488 933
	666 504	710 433

Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	44 640 057	44 640 057
Summa ställda panter	44 640 057	44 640 057

Stockholm 2017-04-04

Anna Granström

Egga Giannini

Emma Lindqvist

Helena Berglund

Kjell Jonsson

Kristina Larsson

Martina Bergkvist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-04-11

Per Engzell
Auktoriserad revisor

Mats Lindblad
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 2016.

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 2016 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 på fel.

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 att utföra 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 på fel. 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 fel 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 på fel, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Medrevisorns ansvar
Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen 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 2016 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 *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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.

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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens överkott 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.

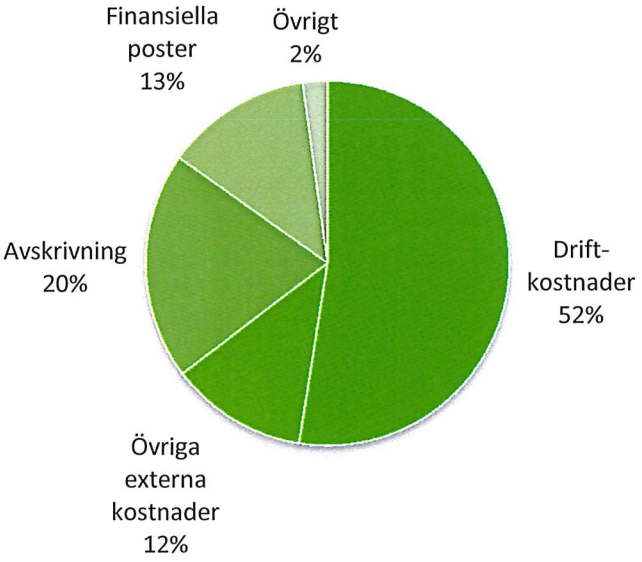
Stockholm 2017-04-11

Per Engzell
Auktoriserad revisor

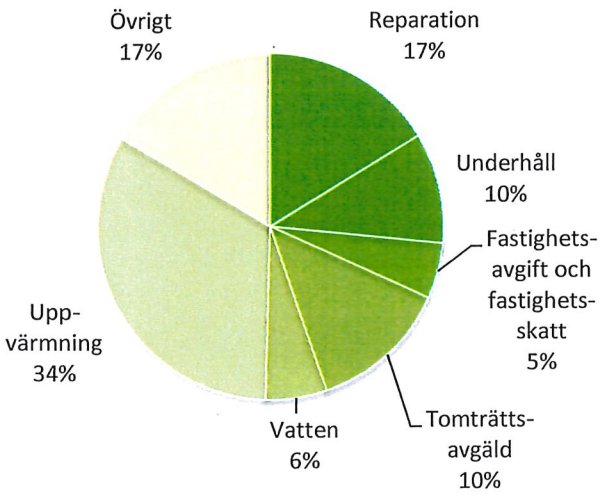
Mats Lindblad
Revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2016	2015
Driftkostnader	2 988 365	2 675 515
Övriga externa kostnader	691 555	663 957
Personalkostnader	125 623	128 302
Avskrivningar av anläggningstillgångar	1 146 895	1 146 889
Finansiella poster	738 967	975 821
Summa kostnader	**5 691 405**	**5 590 484**



Driftkostnadsfördelning	2016	2015
Reparationer	484 910	212 085
Underhåll	309 493	177 080
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	156 038	173 068
Tomträttsavgäld	388 036	388 523
Försäkringspremier	45 183	49 256
Kabel- och digital-TV	56 072	56 036
Fastighetsskötsel	0	0
Trädgårdsskötsel	0	0
Systematiskt brandskyddsarbete	3 713	0
Städning gemensamma utrymmen	0	0
Obligatoriska besiktningar	5 162	6 113
Snö- och halkbekämpning	128 522	116 226
Statuskontroll	2 000	0
Förbrukningsmateriel	29 336	24 194
Fordons- och maskinkostnader	1 438	0
Vatten	169 222	159 991
El	93 028	106 031
Uppvärmning	990 834	1 078 342
Sophantering och återvinning	125 378	128 570
Summa driftkostnader	**2 988 365**	**2 675 515**



Nyckeltalsanalys för driftkostnader	2016	2015
BOA (kvm):	6734	6734
	Kr / kvm	**Kr / kvm**
Reparationer	72	31
Underhåll	46	26
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	23	26
Tomträttsavgäld	58	58
Försäkringspremier	7	7
Kabel- och digital-TV	8	8
Fastighetsskötsel	0	0
Trädgårdsskötsel	0	0
Systematiskt brandskyddsarbete	1	0
Städning gemensamma utrymmen	0	0
Obligatoriska besiktningar	1	1
Snö- och halkbekämpning	19	17
Statuskontroll	0	0
Förbrukningsmateriel	4	4
Fordons- och maskinkostnader	0	0
Vatten	25	24
El	14	16
Uppvärmning	147	160
Sophantering och återvinning	19	19
Summa driftkostnader	**444**	**397**

Ordlista

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

Ansvarsförbindelser
Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning
Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

Balansräkning
Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg
En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening
En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Folkrörelse
En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll
En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll
Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

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.

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 förutbetald 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 in 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 förutbetald 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
Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

Långfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning
Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. 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. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

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 litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

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

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

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

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

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 medlemmarna samt långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se

Riksbyggen
Rum för hela livet