

2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Gästsalen nr 4



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Gästsalen nr 4

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2040.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-10-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-12-08 och nuvarande stadgar registrerades 2015-09-10 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Per Gunnarsson	Ordförande	Avliden 28 nov 2016
Anita Bengtsson	Sekreterare	Ordf dec 2016
Hans Laestadius	Kassör	
Anita Söderberg	Fastighetsansvarig	
Lars-Erik Jansson	Ledamot	Teknik

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Margareta Kleberg	Ordinarie Extern	Kleberg Revision AB
Sören Vik	Suppleant Extern	Kleberg revision AB

Valberedning

Anna-Liisa Altin	Sammanställande
Bengt Thunvall	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-21.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gästsalen 4	1998	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Söderberg&Partners.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1998 och består av 1 flerbostadshus.

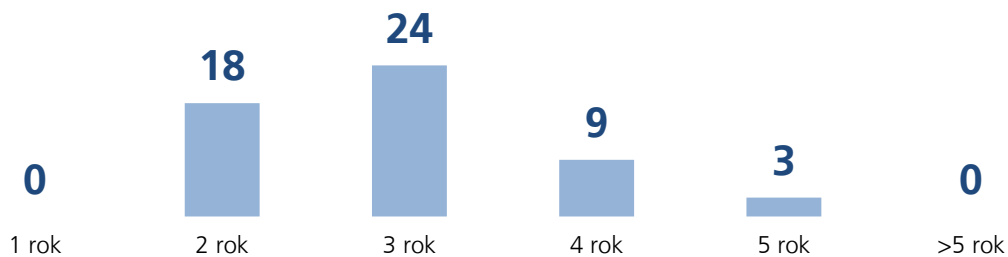
Värdeåret är 1998.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 953 m², varav 3 936 m² utgör lägenhetsyta och 17 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 54 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gästsal plan 15

Bastu plan 15

Gästlägenhet plan 15

Kommentar

Plats för upp till 50 pers
Fasta tider varje vecka, kan även bokas individuellt
200 kr/natt

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2040.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Installation av elektromagnetisk vattenrening	2016	Leverantör Bauer
Ombyggnad av kök plan 15	2016	Leverantör Silfur
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av två hissar	2017	Leverantör Kone

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC AB, gäller 2017-2019
Tomträttsavtal	Sthlm stad, gäller till 2025
TV och bredband	Comhem
El	Fortum
Värme	Fortum
Städning	Städpoolen
Hissavtal	Kone och Inspecta
Vatten	Stockholm Vatten
Tvättstuga	Miele
Sophämtning	Trafikkontoret och Sita AB
Lägenhetsförteckning	SBC AB
Fastighetskötsel	Den egna Tekniska Gruppen
Marskötsel	Den egna Gröna Gruppen
Snöröjning	Den egna Vita Gruppen
Värmeövervakning	eGain

Föreningens ekonomi

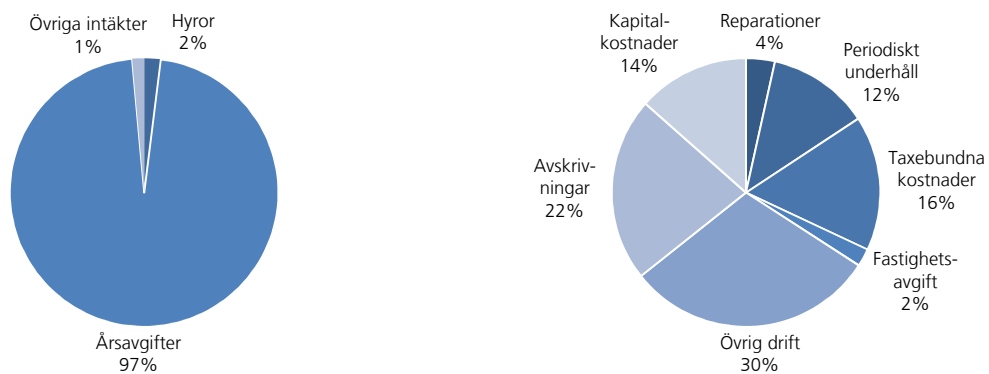
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2016 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2040.

Enligt styrelsens beslut är december en avgiftsfri månad.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 595 325	1 183 497
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 228 624	3 491 004
Finansiella intäkter	174	148
Ökning av kortfristiga skulder	0	63 084
	3 228 798	3 554 236
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 133 136	1 563 553
Finansiella kostnader	447 240	953 021
Ökning av kortfristiga fordringar	60 545	25 835
Minskning av långfristiga skulder	0	600 000
Minskning av kortfristiga skulder	971 754	0
	3 612 675	3 142 408
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 211 448	1 595 325
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-383 877	411 828

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ombyggnad av köket plan 15 till en öppen och modern planlösning samt nya vitvaror. Ger en bekvämare och enklare arbetsmiljö och sparar energi.

Installation av klimatanpassad styrning av värmen i fastigheten. Ger en jämnare temperatur i lägenheterna. Leverantör eGain.

Installation av elektromagnetisk vattenrening i vårt slutna värmesystem. Syftet är att livstidsförlänga systemet och minska servicebehovet. Leverantör Bauer.

Installation av nya och fler termometrar i fjärrvärmesystemet. Leverantör Fortum.

Högtrycksspolning av samtliga horisontella och vertikala stammar. Leverantör Avloppsservice.

Funktionstest av brandlarmscentralen (BLC) inklusive rökluckan.

Brandinspektion av Storstockholms Brandförsvär med klart godkänt resultat. Medlemmarna gavs också vägledning i hur vi skyddar oss mot brand i fastigheten.

Service och underhåll av värmeväxlare och motorer i fläktsystemen på plan 15.

Inköp och installation av dörrkameror till alla lägenheter.

Ombyggnad av takarmaturer i gästsalen till energibesparande LED.

Rondering i hela fastigheten två gånger per månad med åtgärder av noterade brister/skador.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 54 st
Överlåtelse under året: 6 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 71 st
Tillkommande medlemmar: 7 st
Avgående medlemmar: 6 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 72 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	792	864	864	864
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 659	7 812	7 964	8 079
Elkostnad/m ² totalyta	16	17	19	20
Värmekostnad/m ² totalyta	98	109	110	118
Vattenkostnad/m ² totalyta	11	13	11	12
Kapitalkostnader/m ² totalyta	113	242	272	312
Soliditet (%)	53	53	52	52
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-86	240	92	212
Nettoomsättning (tkr)	3 227	3 491	3 503	3 490

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 936 m² bostäder och 17 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	8 766 000	0	0	8 766 000
Upplåtelseavgifter	18 996 000	0	0	18 996 000
Fond för yttre underhåll	1 303 692	79 000	230 000	994 692
S:a bundet eget kapital	29 065 692	79 000	230 000	28 756 692
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	5 661 668	-79 000	10 357	5 730 311
Årets resultat	-85 799	-85 799	-240 357	240 357
S:a fritt eget kapital	5 575 869	-164 799	-230 000	5 970 668
S:a eget kapital	34 641 561	-85 799	0	34 727 360

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-85 799
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	5 740 668
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-79 000</u>
summa balanserat resultat	5 575 869

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-71 000
av fond för yttre underhåll ianspråkta	<u>407 297</u>
att i ny räkning överförs	5 912 166

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 226 968	3 491 004
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 656	0
Summa rörelseintäkter		3 228 624	3 491 004
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 824 355	-1 259 515
Övriga externa kostnader	Not 5	-164 266	-151 535
Personalkostnader	Not 6	-144 515	-152 502
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-734 222	-734 222
Summa rörelsekostnader		-2 867 358	-2 297 775
RÖRELSERESULTAT		361 267	1 193 230
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		174	148
Räntekostnader och liknande resultatposter		-447 240	-953 021
Summa finansiella poster		-447 066	-952 873
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-85 799	240 357
ÅRETS RESULTAT		-85 799	240 357

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	Not 8 63 393 972	64 109 385
Maskiner och inventarier	Not 9 116 182	134 991
Summa materiella anläggningstillgångar	63 510 154	64 244 376
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	63 510 154	64 244 376
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 60 384	24 289
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11 204 500	139 499
Summa kortfristiga fordringar	264 884	163 788
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 170 897	1 595 325
Summa kassa och bank	1 170 897	1 595 325
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 435 781	1 759 113
SUMMA TILLGÅNGAR	64 945 935	66 003 488

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		27 762 000	27 762 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 303 692	994 692
Summa bundet eget kapital		29 065 692	28 756 692
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 661 668	5 730 311
Årets resultat		-85 799	240 357
Summa fritt eget kapital		5 575 869	5 970 668
SUMMA EGET KAPITAL		34 641 561	34 727 360
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	30 147 774	30 147 774
Summa långfristiga skulder		30 147 774	30 147 774
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	0	600 000
Leverantörsskulder		81 439	92 792
Övriga skulder		33 238	329
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	41 923	435 233
Summa kortfristiga skulder		156 600	1 128 354
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		64 945 935	66 003 488

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2016	2015
Byggnader	100 år	100 år
Maskiner	10 år, 15 år	10 år, 15 år
Inventarier	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	3 117 568	3 402 103
Hyror garage/parkering	60 000	60 000
Gemensamhetslokal	40 820	20 450
Överlåtelse/pantsättning	7 771	8 448
Gästlägenhet	800	0
Öresutjämning	9	4
	3 226 968	3 491 004

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Övriga intäkter	1 656	0
	1 656	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	4 310	14 885
	Fastighetskötsel gård beställning	270	0
	Städning entreprenad	46 458	72 738
	Städning enligt beställning	25 943	18 868
	Hissbesiktning	6 094	0
	Myndighetstillsyn	0	5 930
	Bevakning	11 457	10 657
	Gemensamma utrymmen	4 913	0
	Gård	2 722	0
	Förbrukningsmateriel	49 401	16 795
		151 568	139 873
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	23 061	0
	Gemensamma utrymmen	33 774	2 579
	Tvättstuga	5 000	5 000
	Sophantering/återvinning	3 750	0
	Lås	2 235	9 421
	VVS	35 041	4 776
	Ventilation	12 500	0
	Övrigt	0	3 681
		115 361	25 457
	Periodiskt underhåll		
	Hyreslägenheter	38 832	0
	Gemensamma utrymmen	148 000	45 661
	VVS	49 231	0
	Värmeanläggning	138 816	9 756
	Hiss	32 418	31 193
		407 297	86 610
	Taxebundna kostnader		
	El	64 090	65 759
	Värme	386 849	429 684
	Vatten	43 853	51 351
	Sophämtning/renhållning	42 703	30 586
	Grovsopor	0	7 962
		537 495	585 342
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	48 488	35 956
	Tomträttsavgäld	305 250	244 200
	Kabel-TV	187 145	74 955
		540 883	355 112
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	71 752	67 122
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 824 355	1 259 515

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Tele- och datakommunikation	7 522	5 407
	Revisionsarvode extern revisor	1 834	14 488
	Fritids- och trivselkostnader	13 505	7 333
	Förvaltningsarvode	66 481	60 477
	Förvaltningsarvoden övriga	29 445	21 846
	Administration	10 698	8 455
	Korttidsinventarier	2 249	2 999
	Konsultarvode	8 950	10 101
	Föreningsavgifter	11 400	5 700
	Övriga driftskostnader	12 183	14 730
		164 266	151 535

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	75 000	75 000
	Löner	42 300	58 375
	Kostnadsersättningar	7 207	7 644
	Sociala kostnader	20 008	11 483
		144 515	152 502

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	715 413	715 413
	Maskiner	8 234	8 234
	Inventarier	10 575	10 575
		734 222	734 222

Not 8	BYGGNADER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	71 541 250	71 541 250
	Utgående anskaffningsvärde	71 541 250	71 541 250
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 431 865	-6 716 452
	Årets avskrivningar enligt plan	-715 413	-715 413
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 147 278	-7 431 865
	Planenligt restvärde vid årets slut	63 393 972	64 109 385
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	41 300 000	39 000 000
	Taxeringsvärde mark	19 628 000	16 600 000
		60 928 000	55 600 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	60 600 000	55 600 000
	Lokaler	328 000	0
		60 928 000	55 600 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	372 583	372 583
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	372 583	372 583
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-237 592	-218 783
	Årets avskrivningar enligt plan	-18 809	-18 809
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-256 401	-237 592
	Redovisat restvärde vid årets slut	116 182	134 991
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	17 269	17 095
	Skattefordran	2 564	7 194
	Klientmedel hos SBC	40 551	0
		60 384	24 289
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Förutbetalda kostnader	204 500	139 499
		204 500	139 499

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	994 692	915 692
	Reservering enligt stadgar	79 000	79 000
	Reservering enligt stämmobeslut	230 000	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 303 692	994 692

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31	ändringsdag	
	Handelsbanken	0,990 %	6 808 542	6 808 542	2017-04-30
	Handelsbanken	0,740 %	7 850 000	8 150 000	2017-06-30
	Handelsbanken	1,100 %	9 789 232	9 789 232	2018-12-01
	Handelsbanken	1,640 %	5 700 000	6 000 000	2019-12-01
	Summa skulder till kreditinstitut		30 147 774	30 747 774	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-600 000	
			30 147 774	30 147 774	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 30 147 774 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	44 040 000	44 040 000

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT
	Renovering och livstidsförlängning av våra hissar med nytt styr- och drivsystem. Samtidigt görs modernisering av hissorgarna och byte av drivlinor. Leverantör Kone.
	Slipning och lackning av parkettgolvet i gästsalen plan 15.
	Filterbyten i alla gemensamma utrymmen och lägenheter.
	Byte i alla parkeringsstolpar till elektroniskt styrda timers.

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Ränta	16 503	0
	Övriga kostnader	0	145 627
	Förutbetalda avgifter o hyror	25 420	289 606
		41 923	435 233

Styrelsens underskrifter

HÄSSELBY den 15 12 2017

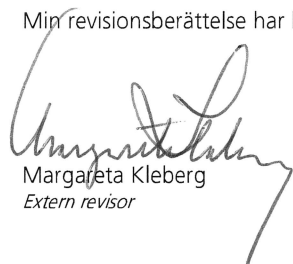

Anita Bengtsson
Ordförande


Hans Laestadius
Kassör


Anita Söderberg
Fastighetsansvarig


Lars-Erik Jansson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 16 13 2017


Margareta Kleberg
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i
Brf Gästsalen 4
org.nr 769602-5159

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gästsalen 4 för räkenskapsåret 2016.01.01 – 2016.12.31.

Enligt min 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.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Gästsalen 4 för räkenskapsåret 2016.01.01.- 2016.12.31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. 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

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

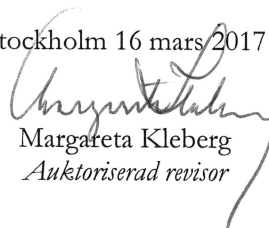
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 16 mars 2017



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor