

2020

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Gästsalen nr 4



Varsågod! Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential.

Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytt.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Gästsalen nr 4

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 2020 och 2022.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns 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 2018-06-19 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Gunhild Anita Bengtsson	Ordförande
Ingrid Ann-Marie Gröhn	Sekreterare
Hans Ragnar Laestadius	Kassör
Anita Birgitta Söderberg	Fastighetsansvarig
Björn Tore Rundberg	Ledamot

Lars-Åke Jonny Nilsson Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Hans Ragnar Laestadius och Anita Birgitta Söderberg.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Margareta Kleberg	Ordinarie Extern	BDO
Maria Theander	Suppleant Extern	BDO

Valberedning

Lars-Erik Jansson	Sammanställande
Britt-Marie Rosenquist	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-08.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gästalen 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.

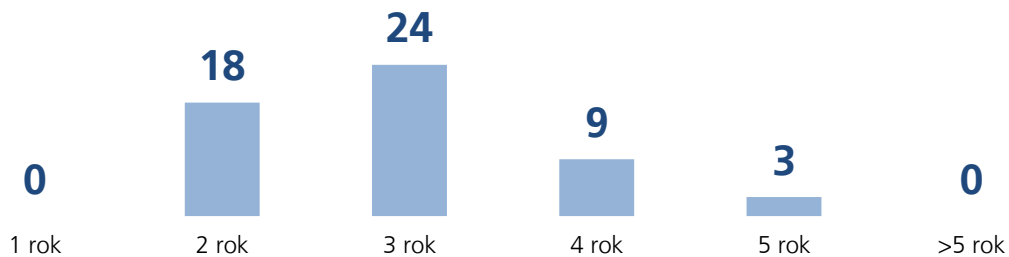
Värdeåret är 1998.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 936 m², varav 3 936 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 54 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gästsal plan 15 med kök

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 2020 och sträcker sig fram till 2022. Underhållsplanen uppdaterades november 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Uppgradering av värmesystemet	2020	
Översyn av värmexlare	2020	
Filterbyten alla lgh	2020	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Ny högtryckspump plan 15	2021	
Stamspolning alla avlopp	2021	
OVK	2021	Vart femte år

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum AB
Tomträttsavtal	Sthlm stad, gäller till 2025
TV och bredband	Comhem
El	Ellevio
Värme	Sthlm Exergi
Städning	Städpoolen
Hissavtal	Kone och Inspecta
Vatten	Stockholm Vatten
Tvättstuga	Miele, Podab
Sophämtning	Stockholm Vatten och Suez
Lägenhetsförteckning	SBC AB
Fastighetsskötsel	Den egna Tekniska Gruppen
Markskötsel	Den egna Gröna Gruppen
Snöröjning	Den egna Vita Gruppen
Värmeövervakning	eGain
Hjärtstartare	Siemens
Porttelefoner	SafeTeam

Föreningens ekonomi

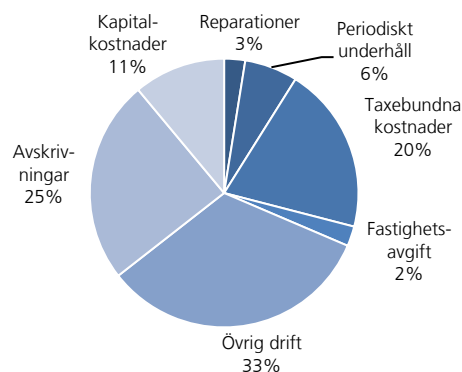
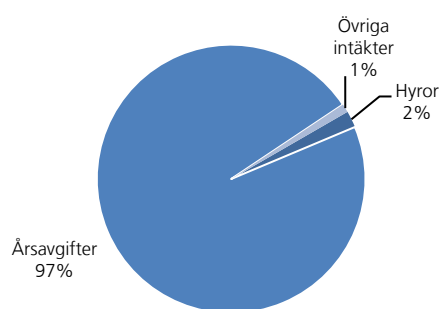
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2022.

Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2020-01-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 385 225	2 085 887
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 999 017	3 215 625
Finansiella intäkter	24	-1
Minskning kortfristiga fordringar	145	86
Ökning av kortfristiga skulder	0	18 669
	2 999 186	3 234 379
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 902 160	1 833 032
Finansiella kostnader	327 970	370 043
Minskning av långfristiga skulder	1 200 000	750 000
Minskning av kortfristiga skulder	70 571	0
	3 500 701	2 953 075
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 883 710	2 367 191
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-501 515	281 304

*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 1 429 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

Filterbyten i alla radiatorer

Översyn av värmeväxlarna i undercentralen samt inköp av avgasare

Uppgradering av värmesystemet, bland annat med fler mätpunkter

Byte av fläktmotor plan 15

Byte till LED-lampor på alla hissplan

Fönstervätt plan 1, 2 och 15

Besiktning av samtliga balkonginglasningar (ramavtal med Balkongrutan för individuella beställningar)

Antihalkmedel påfört i bastuns duschutrymme

Förnyelse av bänkar och bord i pergolan

Inköp av ny TV till gästlägenheten

Under pandemiåret 2020 har dessutom följande genomförts:

- * Samarbete med Hässelby Gårds vårdcentral för vaccinering mot säsonginfluensan
- * Bildande av protestgrupp mot byggande av höghus nedanför pergolan
- * Skrivelse till Hässelby Strands kyrka om bättre belysning för att undvika samlingar med onda avsikter. Ej besvarad
- * Skrivelser till polis om hastighetsbegränsningar som bland annat resulterat i fartgupp på gatan

Årsstämman genomfördes 8 juni med ombud för varje plan. Motionen om bättre ljudisolering i gästsalen kan ev. behandlas under 2021

Grillkväll vid pergolan samt tre filmaftnar med visning från stor-TV plan 15. Övriga fester inställda pga. Coronapandemin

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 54 st
Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 73 st
Tillkommande medlemmar: 5 st
Avgående medlemmar: 3 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 75 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	739	778	861	864
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 859	7 164	7 355	7 621
Elkostnad/m ² totalyta	17	18	18	20
Värmekostnad/m ² totalyta	103	104	109	106
Vattenkostnad/m ² totalyta	16	12	13	14
Kapitalkostnader/m ² totalyta	83	94	97	92
Soliditet (%)	56	55	54	53
Resultat efter finansiella poster (tkr)	45	280	593	-453
Nettoomsättning (tkr)	2 995	3 170	3 481	3 489

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 936 m² bostäder.

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	533 408	79 000	-119 246	573 654
S:a bundet eget kapital	28 295 408	79 000	-119 246	28 335 654
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	6 766 581	-79 000	399 162	6 446 419
Årets resultat	44 511	44 511	-279 916	279 916
S:a fritt eget kapital	6 811 091	-34 489	119 246	6 726 335
S:a eget kapital	35 106 499	44 511	0	35 061 989

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	44 511
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	6 845 580
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-79 000</u>
summa balanserat resultat	6 811 091

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-188 924
av fond för yttre underhåll ianspråkats	<u>188 924</u>
att i ny räkning överförs	6 811 091

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 994 992	3 169 950
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 025	45 675
Summa rörelseintäkter		2 999 017	3 215 625
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 511 066	-1 472 657
Övriga externa kostnader	Not 5	-204 655	-171 114
Personalkostnader	Not 6	-186 439	-189 261
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-724 401	-732 634
Summa rörelsekostnader		-2 626 560	-2 565 665
RÖRELSERESULTAT		372 457	649 959
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24	-1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-327 970	-370 043
Summa finansiella poster		-327 946	-370 044
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		44 511	279 916
ÅRETS RESULTAT		44 511	279 916

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8, 14	60 532 322	61 247 734
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	53 928	62 916
Summa materiella anläggningstillgångar		60 586 250	61 310 650
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		60 586 250	61 310 650
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 786 579	2 034 090
Summa kortfristiga fordringar		1 786 579	2 034 090
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		114 179	350 293
Summa kassa och bank		114 179	350 293
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 900 757	2 384 383
SUMMA TILLGÅNGAR		62 487 007	63 695 034

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		27 762 000	27 762 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	533 408	573 654
Summa bundet eget kapital		28 295 408	28 335 654
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		6 766 581	6 446 419
Årets resultat		44 511	279 916
Summa fritt eget kapital		6 811 091	6 726 335
SUMMA EGET KAPITAL		35 106 499	35 061 989
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	18 989 232	27 447 774
Summa långfristiga skulder		18 989 232	27 447 774
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	8 008 542	750 000
Leverantörsskulder		71 465	114 870
Skatteskulder		2 850	6 410
Övriga skulder		49 623	44 455
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	258 796	269 536
Summa kortfristiga skulder		8 391 276	1 185 271
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		62 487 007	63 695 034

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

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.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. 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	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Maskiner	Fullt avskriven	10 år
Inventarier	15 år	15 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	2 908 506	3 060 847
Hyror garage/parkering	60 000	60 000
Gemensamhetslokal	11 300	24 900
Gästlägenhet	15 200	24 150
Öresutjämning	-14	53
	2 994 992	3 169 950

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Försäkringsersättning	0	12 960
Övriga intäkter	4 025	32 715
	4 025	45 675

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	4 664	0
	Städning entreprenad	45 532	44 556
	Städning enligt beställning	22 680	28 890
	Mattvätt/Hyrmattor	6 008	3 685
	Hissbesiktning	3 680	3 581
	Bevakning	12 536	12 167
	Gemensamma utrymmen	18 174	2 331
	Förbrukningsmateriel	25 185	25 477
	Brandskydd	0	10 491
		138 459	131 177
	Reparationer		
	Tvättstuga	7 081	7 867
	Lås	15 991	1 294
	VVS	5 757	3 681
	Värmeanläggning/undercentral	11 797	28 787
	Ventilation	30 143	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	11 266
	Garage/parkering	0	14 411
	Skador/klotter/skadegörelse	0	14 960
	Vattenskada	3 383	14 567
		74 152	96 833
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	9 750
	Värmeanläggning	104 296	19 702
	Ventilation	84 628	0
	Elinstallationer	0	71 419
	Mark/gård/utemiljö	0	18 375
		188 924	119 246
	Taxebundna kostnader		
	El	65 989	72 010
	Värme	404 852	410 433
	Vatten	64 444	45 826
	Sophämtning/renhållning	57 527	48 553
		592 812	576 822
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	52 497	47 509
	Tomträttsavgäld	244 200	244 190
	Kabel-TV	149 224	176 154
		445 921	467 853
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	70 798	80 726
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 511 066	1 472 657

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	0	613
	Tele- och datakommunikation	11 036	8 470
	Revisionsarvode extern revisor	27 169	24 180
	Föreningskostnader	0	1 130
	Styrelseomkostnader	1 038	547
	Fritids- och trivselkostnader	18 580	44 937
	Förvaltningsarvode	63 420	63 177
	Förvaltningsarvoden övriga	5 457	3 539
	Administration	4 310	5 559
	Korttidsinventarier	9 464	5 526
	Konsultarvode	50 625	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 040	5 920
	Övriga driftskostnader	7 516	7 516
		204 655	171 114
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	101 800	100 000
	Övriga arvoden	63 525	65 800
	Sociala kostnader	21 114	23 461
		186 439	189 261
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	715 413	715 413
	Maskiner	0	8 233
	Inventarier	8 988	8 988
		724 401	732 634

Not 8	BYGGNADER	2020-12-31	2019-12-31
	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	-10 293 516	-9 578 103
	Årets avskrivningar enligt plan	-715 413	-715 413
	Utgående avskrivning enligt plan	-11 008 928	-10 293 516
	Planenligt restvärde vid årets slut	60 532 322	61 247 734
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	45 000 000	45 000 000
	Taxeringsvärde mark	23 600 000	23 600 000
		68 600 000	68 600 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	68 600 000	68 600 000
		68 600 000	68 600 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	82 339	82 339
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	82 339	82 339
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-82 339	-74 106
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-8 234
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-82 339	-82 340
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	290 244	290 244
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	290 244	290 244
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-227 328	-218 340
	Årets avskrivningar enligt plan	-8 988	-8 988
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-236 316	-227 328
	Redovisat restvärde vid årets slut	53 928	62 917

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	17 047	17 192
	Klientmedel hos SBC	1 769 532	2 016 898
		1 786 579	2 034 090

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	573 654	625 395
	Reservering enligt stadgar	79 000	79 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-119 246	-130 741
	Vid årets slut	533 408	573 654

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,200 %	6 808 542	6 808 542	2021-04-30
	Handelsbanken	1,400 %	7 100 000	7 100 000	2022-06-30
	Handelsbanken	1,110 %	7 839 232	9 039 232	2022-12-01
	Handelsbanken	1,000 %	5 250 000	5 250 000	2023-12-01
	Summa skulder till kreditinstitut		26 997 774	28 197 774	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-8 008 542	-750 000	
			18 989 232	27 447 774	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 997 774 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	44 040 000	44 040 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	11 480	12 590
	Avgifter och hyror	247 316	256 946
		258 796	269 536

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Obligatorisk ventilationskontroll OVK

Ny högtryckspump plan 15

Ommålning av linjer vid P-platserna

Stamspolning i alla avlopp

Åtgärder pga. Coronapandemin, såsom vaccinering och hälsokontroller på plats i föreningen

Styrelsens underskrifter

HÄSSELBY den 15 / 3 2021



Gunhild Anita Bengtsson
Ordförande




Ingrid Ann-Marie Gröhn
Sekreterare



Hans Ragnar Laestadius
Kassör



Anita Birgitta Söderberg
Fastighetsansvarig



Björn Tore Rundberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 28 / 3 2021



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gästsalen nr 4
Org.nr. 769602-5159

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gästsalen nr 4 för år 2020.

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 2020 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.

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 revisionssed 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 misstag.

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

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 misstag, 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 misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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 Bostadsrättsföreningen Gästsalen nr 4 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 "Revisorers 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.

Revisorers 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, 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 revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsmed 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, vidtagna 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 den 28 mars 2021



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 908 000	2 908 506	2 908 000
Hyror garage/parkering	60 000	60 000	60 000
Gemensamhetslokal	10 000	11 300	10 000
Gästlägenhet	20 000	15 200	20 000
Öresutjämning	0	-14	0
Övriga intäkter	20 000	4 025	20 000
	3 018 000	2 999 017	3 018 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel beställning	-10 000	0	-10 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-5 000	-4 664	-5 000
Städning entreprenad	-55 000	-45 532	-55 000
Städning enligt beställning	-30 000	-22 680	-30 000
Mattvätt/Hyrmattor	0	-6 008	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	-25 000	0	-40 000
Hissbesiktning	-8 000	-3 680	-8 000
Bevakning	-15 000	-12 536	-15 000
Gemensamma utrymmen	-5 000	-18 174	-5 000
Förbrukningsmateriel	-30 000	-25 185	-30 000
	-183 000	-138 459	-198 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-5 000	0	-5 000
Gemensamma utrymmen	-5 000	0	-5 000
Tvättstuga	-5 000	-7 081	-5 000
Lås	-2 000	-15 991	-2 000
VVS	-50 000	-5 757	-20 000
Värmeanläggning/undercentral	-20 000	-11 797	-20 000
Ventilation	-5 000	-30 143	-5 000
Garage/parkering	-10 000	0	-10 000
Vattenskada	0	-3 383	0
Övrigt	-100 000	0	-10 000
	-202 000	-74 152	-82 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-10 000	0	-10 000
Gemensamma utrymmen	-15 000	0	-15 000
VVS	-72 000	0	-10 000
Värmeanläggning	-15 000	-104 296	-80 000
Ventilation	-45 000	-84 628	-10 000
Elinstallationer	-3 000	0	-3 000
Hiss	-5 000	0	-5 000
Tak	-15 000	0	-10 000
	-180 000	-188 924	-143 000
Taxebundna kostnader			
El	-80 000	-65 989	-80 000
Värme	-430 000	-404 852	-430 000
Vatten	-55 000	-64 444	-55 000
Sophämtning/renhållning	-50 000	-57 527	-50 000
Grovsopor	-10 000	0	-10 000
	-625 000	-592 812	-625 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-55 000	-52 497	-50 000
Tomträttsavgäld	-244 000	-244 200	-244 000
Kabel-TV	-150 000	-149 224	-150 000
	-449 000	-445 921	-444 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-80 000	-70 798	-80 000
	-80 000	-70 798	-80 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-7 000	-11 036	-7 000
Revisionsarvode extern revisor	-30 000	-27 169	-30 000
Föreningskostnader	-10 000	0	-10 000
Styrelseomkostnader	-5 000	-1 038	-5 000
Fritids- och trivselkostnader	-30 000	-18 580	-30 000
Förvaltningsarvode	-70 000	-63 420	-65 000
Förvaltningsarvoden övriga	-20 000	-5 457	-20 000
Administration	-10 000	-4 310	-10 000
Korttidsinventarier	-5 000	-9 464	-5 000
Konsultarvode	0	-50 625	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-6 040	-6 000
Övriga driftskostnader	-15 000	-7 516	-15 000
	-208 000	-204 655	-203 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-100 000	-101 800	-100 000
Övriga arvoden	-75 000	-63 525	-70 000
Kostnadsersättning skattefri	-5 000	0	-5 000
Arbetsgivaravgifter	-10 000	-21 114	-10 000
	-190 000	-186 439	-185 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-716 000	-715 413	-716 000
Maskiner	-9 000	0	-9 000
Inventarier	-9 000	-8 988	-9 000
	-734 000	-724 401	-734 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 851 000	-2 626 560	-2 694 000
RÖRELSERESULTAT	167 000	372 457	324 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	24	0
Låneräntor	-330 000	-327 825	-330 000
Räntekostnader skattekonto	0	-145	0
	-330 000	-327 946	-330 000
RESULTAT	-163 000	44 511	-6 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA din årsredovisning, det är en värdehandling!

LOKALKONTOR

STOCKHOLM 08-775 72 00
UPPSALA 018-65 64 70
GÖTEBORG 031-745 46 00
MALMÖ 040-622 67 70
SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJÄNST

KUNDTJANST@SBC.SE
MÅNDAG–FREDAG
KL 07.00–21.00
0771-722 722

HUVUDKONTOR

STOCKHOLM 08-501150 00
WWW.SBC.SE

