



Brf. GÄSTSALEN 4

ÅRSREDOVISNING

År 2013



BRF GÄSTSALEN 4

Org. nr 769602-5159



Brf. GÄSTSALEN 4

Innehållsförteckning

Sida

• Innehållsförteckning	2
• Förvaltningsberättelse	3 - 8
• Resultaträkning	9
• Balansräkning	10 - 11
• Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	11
• Kassaflödesanalys	12
• Tilläggsupplysningar	13 - 14
• Upplysningar enskilda poster (noter)	14 - 18
• Underskrifter	18
• Revisionsberättelse	19 - 20
• Årsredovisningen i bilder	21 - 24
• Ordlista	25
• Egna anteckningar	26 - 27
• Styrelsen önskar glad sommar	28

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningsinformation

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades 1997-10-01 Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-12-08 och nuvarande stadgar registrerades 2012-11-14 hos Bolagsverket.

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna: Gästsalen 4 i Stockholm

Sammansättning av styrelsen mm

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 25 april 2013

Ordinarie:

Gertz Sjöberg	Ordförande
Nils Henrik Möller	Administration
Lars-Erik Jansson	Ekonomi och teknik

Suppleant:

Anita Söderberg

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 25 april 2013

Ordinarie:

Per Gunnarsson	Ordförande
Anita Bengtsson	Administration
Hans Laestadius	Ekonomi
Lars-Erik Jansson	Teknik
Anita Söderberg	Fastighetsskötsel

Firmatecknare:

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Ordinarie:

Margareta Kleberg	Auktoriserad revisor
Kleberg Revision AB	

Suppleant:

Eva Eriksson

Valberedning

Anna-Liisa Altin	Sammanställande
Bengt Thunvall	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämman hölls den 25 april 2013.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 12 stycken protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Under året har 6 (f.å 4) bostadsrätter överlåtit. Antal medlemmar per den 31 december 2013 var 72 (f.å 71) stycken. Samtliga nya medlemmar önskas välkomna i föreningen.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Gästsalen 4 i Stockholm

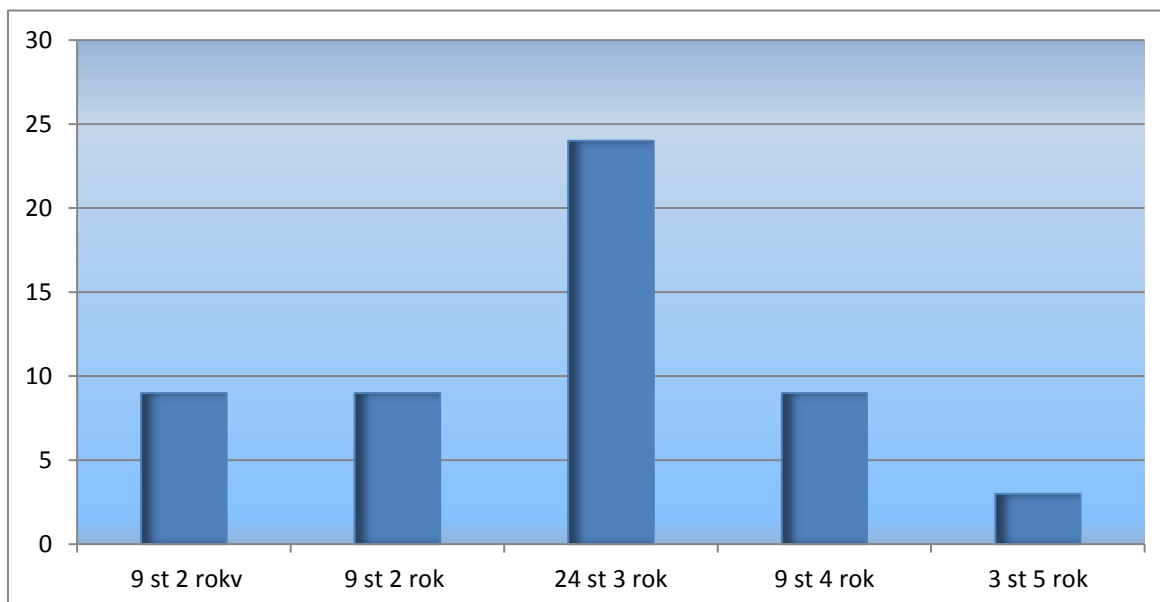
Nybyggnadsår och värdeår är 1998.

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	55 600 000	58 600 000
Varav byggnader:	39 000 000	41 000 000
Varav mark:	16 600 000	17 600 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm i vilken ingår styrelsens ansvarsförsäkring, olycksfallsförsäkring samt bostadsrättstillägg.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus med 15 våningar med totalt 54 lägenheter. Den totala bostadsytan är 3 936 kvm. Föreningen har också 17 stycken parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning



Totalt yta 3 936 kvm.

Förvaltning

Den tekniska förvaltningen har administrerats av styrelsen i samarbete med Tekniska Gruppen.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Avtal med leverantörer:

Teknisk förvaltning	Den egna Tekniska Gruppen
Fastighetsskötsel	Den egna Tekniska Gruppen
Städning	Städpoolen AB
Markskötsel	Den egna Gröna Gruppen
Snöröjning	Den egna Vita Gruppen
Hissavtal	Kone AB, Inspecta
Kabel-TV	Com Hem AB
Bredband	Com Hem AB
El	Fortum
Värme	Fortum
Vatten	Stockholm Vatten
Sophämtning	Trafikkontoret, Sita Sverige AB
Tvättstuga	Serviceavtal med Miele
Lägenhetsförteckning	T & T Förvaltnings AB
Ekonomisk förvaltning	T & T Förvaltnings AB

Verksamheten

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Under 2013 har följande arbeten utförts:

Målning av alla väggar och dörrar på plan 1 och 2, samt lackering av ekpartier i entréerna.

Renovering av rökgasfläkt med nytt styrsystem.

Installation av automatisk dörröppnare till cykelrummet.

Ny tavla i entrén med förteckning över boende, styrelse, grupper och viktiga telefonnummer.

Installation av rörelsestyrd belysning i soprum, cykelrum och hisshallar.

Nytt bastuaggregat i bastun, samt ny diskmaskin i gästsalenskök.

Inventering av föreningens konst.

Fastighetsrondering två gånger per månad med åtgärder av noterade brister/skador.

Från och med 2014 gäller ny god redovisningssed avseende upprättande av bokslut (de så kallade K2/K3-regelverken). Detta innebär att avskrivningsplanen för föreningens byggnader kan komma att behöva justeras, vilket kan medföra ökade avskrivningskostnader för räkenskapsåret 2014.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten

Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK) genomförs i februari.

Total genomgång av brandlarmssystemet.

Fortsatt mätning och bevakning av dilatationsfogarna i tegelfasaderna.

Vi följer en underhållsplan som sträcker sig tre år framåt i tiden och uppdateras årligen.

Löpande uppdatering av kontors- och teknisk dokumentation.

Besparingsprojektet belysning i hisshallarna fortsätter.

Sjösättning av föreningens hemsida www.gastsalen4.se, samt ny huspärm.

Anställda

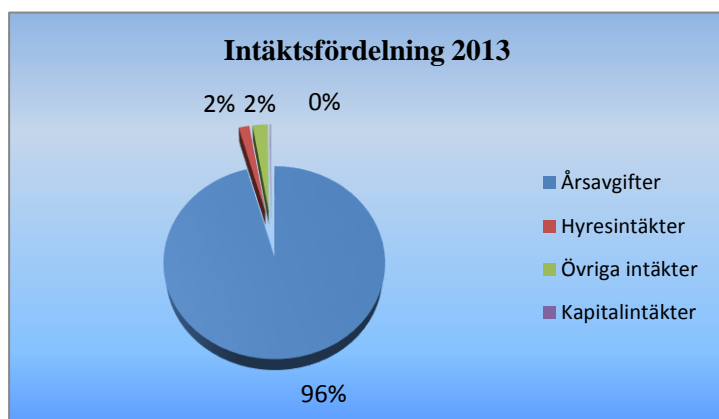
Under året har föreningen inte haft några anställda.

Ekonomi

Årsavgiften har varit oförändrad under 2013.

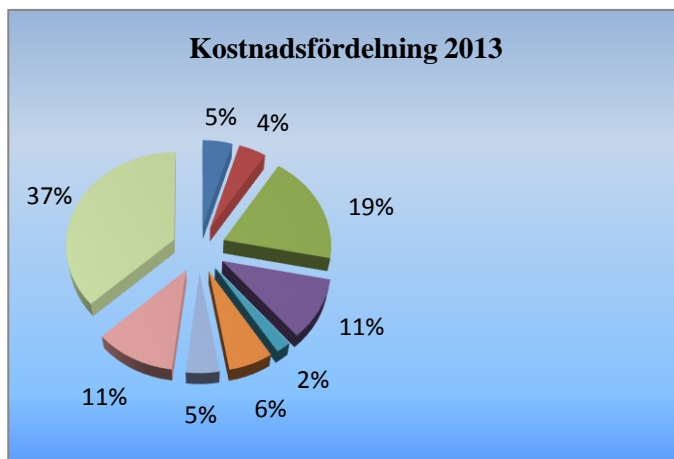
Ett av föreningens lån har omförhandlats till lägre räntesats.

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	3 401
Hyresintäkter	60
Övriga intäkter	85
Kapitalintäkter	5
Summa	3 551

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	158
Reparation/underhåll	147
Taxebundna kostnader	634
Övriga driftkostnader	356
Fastighetsskatt	71
Övr. förv/rörelsekostn.	210
Arvode styrelsen och T.G	157
Avskrivning	377
Kapitalkostnader	1 229
Summa	3 339



Brf Gästsalen nr 4
769602-5159

Flerårsjämförelse/nyckeltal	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning, tkr	3 546	3 493	3 472	3 453	3 302
Resultat efter fin. poster, tkr	212	35	101	176	134
Balansomslutning, tkr	66 679	66 605	67 264	68 219	68 882
Soliditet, %	52%	51%	51%	50%	49%
Kassalikviditet, %	165%	42%	194%	270%	315%
Snittränta, %	3,87%	4,34%	4,34%	4,30%	4,30%
Årsavgift, kr/kvm boyta	861	861	861	852	814
Lån, kr/kvm boyta	8 079	8 104	8 290	8 538	8 746
Ränta, kr/kvm boyta	312	352	360	367	376
Värme, kr/kvm boyta	118	119	107	113	104
El, kr/kvm boyta	20	21	24	27	28
Vatten, kr/kvm boyta	12	12	10	12	10

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	5 478 146
årets vinst	211 881
	5 690 027
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	78 720
från reserv för framtida fastighetsunderhåll ianspråktagas	-105 797
i ny räkning överföres	5 717 104
	5 690 027

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	3 460 992	3 460 992
Övriga rörelseintäkter	2	85 328	31 737
		3 546 320	3 492 729
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	3	-158 200	-133 131
Reparationer	4	-41 401	-91 351
Underhåll	5	-105 797	-148 921
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-634 364	-628 225
Övriga driftkostnader	7	-355 877	-347 494
Fastighetsskatt	8	-71 434	-68 958
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	9	-209 703	-157 785
Arvoden styrelse och T.G	10	-156 701	-130 278
		1 812 842	1 786 587
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-376 515	-374 915
		1 436 327	1 411 672
Finansiella intäkter & kostnader			
Ränteintäkter		4 982	7 121
Räntekostnader		-1 229 428	-1 383 585
		211 881	35 208
Resultat efter finansiella poster			
		211 881	35 208
Årets resultat			
		211 881	35 208

BALANSRÄKNINGAR	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	65 540 210	65 897 916
Maskiner, inventarier och installationer	12	172 609	183 418
Summa anläggningstillgångar		65 712 819	66 081 334
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar		2 599	12 785
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	137 795	137 085
		140 394	149 870
Kassa och bank	17	826 120	374 256
Summa omsättningstillgångar		966 514	524 126
SUMMA TILLGÅNGAR		66 679 333	66 605 460

BALANSRÄKNINGAR Not 2013-12-31 2012-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	14		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		8 766 000	8 766 000
Upplåtelseavgifter		18 996 000	18 996 000
Yttre fond		942 769	1 012 970
		28 704 769	28 774 970
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 478 146	5 372 737
Årets resultat		211 881	35 208
		5 690 027	5 407 945
Summa eget kapital		34 394 796	34 182 915
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	31 697 774	31 166 008
Summa långfristiga skulder		31 697 774	31 166 008
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld		100 000	731 766
Leverantörsskulder		82 763	18 006
Övriga kortfristiga skulder		0	42 464
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror		284 725	331 523
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	119 275	132 778
Summa kortfristiga skulder		586 763	1 256 537
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		66 679 333	66 605 460

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar		44 040 000	44 040 000
------------------------	--	------------	------------

Ansvarsförbindelser

Inga	Inga
------	------

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		211 881	35 208
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		376 515	374 915
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		588 396	410 123
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		9 476	1 611
Förändring av kortfristiga skulder		-38 008	38 410
Kassaflöde från den löpande verksamheten		559 864	450 144
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-8 000	-134 756
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-8 000	-134 756
Finansieringsverksamheten			
Amorteringar		-100 000	-731 766
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-100 000	-731 766
Årets kassaflöde		451 864	-416 378
Likvida medel vid årets början		374 256	790 634
Likvida medel vid årets slut	17	826 120	374 256
		<hr/> 451 864	<hr/> -416 378

Tilläggsupplysningar

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Värderingsprinciper

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Övriga anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:	Byggnader	0,50%
	Installationer	6,66% -10%
	Inventarier	10,0%

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle övertiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ned till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar

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

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen den 29 december 2010 ska bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten vara skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 %.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll har gjorts enligt stadgarna med ett belopp motsvarande minst 20 kronor per kvadratmeter lägenhetsyta i föreningens hus.

Som likvida medel klassificeras, förutom kassa och banktillgodohavanden, kortfristiga placering som har en kortare återstående löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Definition av nyckeltal

Soliditet:

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet:

Omsättningstillgångar inkl. outnyttjad checkräkningskredit i procent av kortfristiga skulder.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter & hyror	2013	2012
	Årsavgifter bostäder	3 400 992	3 400 992
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	60 000	60 000
		3 460 992	3 460 992
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2013	2012
	Gemensamhetslokal	17 625	15 901
	Överlåtelse- & pantavgifter	10 894	6 810
	Fakturerade kostnader	54 460	0
	Övriga intäkter	2 349	9 026
		85 328	31 737
Not 3	Fastighetsskötsel	2013	2012
	Fastighetsskötsel enligt avtal	12 209	-17 641
	Städ	89 491	80 989
	Besiktningkostnader	20 399	41 537
	Markskötsel	0	264
	Förbrukningsmaterial	36 101	27 982
		158 200	133 131
Not 4	Reparationskostnader	2013	2012
	Reparation byggnader	7 738	18 687
	Reparation hiss	0	19 953
	Reparation tvättstuga	0	19 988
	Reparation installationer	33 663	23 709
	Reparation värmeinstallationer	0	9 014
		41 401	91 351
Not 5	Underhållskostnader	2013	2012
	Underhåll gemens. utrymme	81 822	0
	Underhåll installationer	23 975	148 921
		105 797	148 921

Brf Gästsalen nr 4
769602-5159

Not 6	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2013	2012
	El	80 524	81 685
	Fjärrvärme	464 613	467 762
	Vatten	48 917	45 317
	Sophämtning	40 310	33 461
		634 364	628 225
Not 7	Övriga driftkostnader	2013	2012
	Fastighetsförsäkringar	46 161	38 510
	Tomträttsavgäld	244 200	244 200
	Kabel-TV/Datakommunikation	65 516	62 322
	Övrigt	0	2 462
		355 877	347 494
Not 8	Fastighetsskatt	2013	2012
	Fastighetsskatt bostäder	71 434	68 958
		71 434	68 958
Not 9	Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2013	2012
	Trivselkostnader	55 548	146
	Förbrukningsinventarier	5 695	9 041
	Telekommunikation	8 381	9 109
	Indrivningskostnader	750	0
	Revisionsarvode	11 863	12 828
	Arvode ekonomisk förvaltning	70 364	69 767
	Konsultarvoden	0	19 000
	Medlemsavgift organisationer	5 420	5 420
	Övriga externa tjänster	25 614	15 286
	Övriga omkostnader	26 068	17 188
		209 703	157 785
	Arvode och kostnadsersättning för revisionen	2013	2012
	<i>Kleberg Revision AB</i>		
	Revisionsuppdrag	11 863	12 828
		11 863	12 828

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter det ankommer på föreningens revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

Not 10 Anställda och personalkostnader	2013	2012
Arvoden till styrelsen	75 000	55 000
Ersättning till Tekniska Gruppen	64 000	64 000
Övriga ersättningar	5 000	4 514
Arbetsgivaravgifter	12 701	6 764
	156 701	130 278
Not 11 Byggnader och mark	2013	2012
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	71 541 250	71 541 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	71 541 250	71 541 250
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-5 643 334	-5 285 628
Årets avskrivningar	-357 706	-357 706
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 001 040	-5 643 334
Utgående planenligt restvärde	65 540 210	65 897 916
Taxeringsvärden byggnader	39 000 000	41 000 000
Taxeringsvärden mark	16 600 000	17 600 000
	55 600 000	58 600 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	55 600 000	58 600 000
Lokaler	0	0
	55 600 000	58 600 000
Not 12 Maskiner, inventarier och installationer	2013	2012
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	364 583	229 827
Årets anskaffningsvärde	8 000	134 756
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	372 583	364 583
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-181 165	-163 956
Årets avskrivningar enligt plan	-18 809	-17 209
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-199 974	-181 165
Utgående planenligt restvärde	172 609	183 418

Brf Gästsalen nr 4
769602-5159

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2013	2012
Försäkring	17 806	20 925
Förvaltningsarvode	23 282	22 210
Vatten	0	2 700
Kabel-TV/Bredband	15 839	15 693
Tomträttsavgäld	61 050	61 050
Hisservice	7 910	7 637
Förutbetalt övrigt	11 907	6 870
	137 795	137 085

Not 14 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets förändringar	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	8 766 000	0	8 766 000
Upplåtelseavgifter	18 996 000	0	18 996 000
Yttre underhållsfond	1 012 970	-70 201 *	942 769
	28 774 970		28 704 769
Balanserat resultat	5 372 737	105 409	5 478 146
Resultat föregående år	35 208	-35 208	0
Årets resultat	0	211 881	211 881
	5 407 945		5 690 027

* Avsättning enligt stämmobeslut 78 720
Ianspråktagande enligt stämmobeslut -148 921
-70 201

Not 15 Skulder till kreditinstitut

			2013	2012
Stadshypotek	2015-06-01	2,400%	6 808 542	6 808 542
Stadshypotek	2014-06-01	3,200%	6 000 000	6 000 000
Stadshypotek	2015-12-01	3,930%	9 789 232	9 789 232
Stadshypotek	2016-06-30	4,220%	9 200 000	9 300 000
			31 797 774	31 897 774
Nästa års amortering			-100 000	-731 766
			31 697 774	31 166 008

Årets amortering uppgår till 100 tkr.


Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

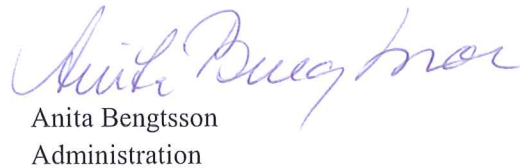
	2013	2012
Räntekostnader	35 206	32 060
El	7 700	9 255
Fjärrvärme	63 369	77 463
Revisionsarvode	13 000	14 000
	119 275	132 778

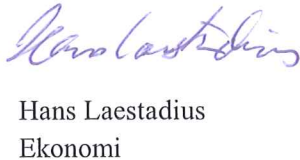
Brf Gästsalen nr 4
769602-5159

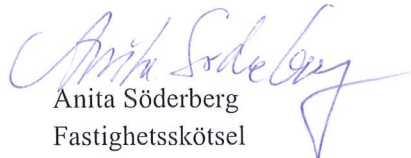
Not 17 Likvida medel	2013	2012
Affärskonto Handelsbanken	826 081	336 350
Bank	39	37 906
	826 120	374 256
Räntor		
Under perioden betald ränta	-1 229 428	-1 383 585
Under perioden erhållen ränta	4 982	7 121

Stockholm den 2/4/2014


Per Gunnarsson
Ordförande

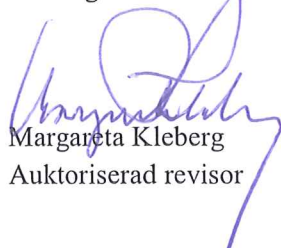

Anita Bengtsson
Administration


Hans Laestadius
Ekonomi


Anita Söderberg
Fastighetskötsel


Lars-Erik Jansson
Teknik

Min revisionsberättelse har lämnats den 6/4/2014
Kleberg Revision AB


Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Gästsalen nr 4

769602-5159

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision årsredovisningen för Brf Gästsalen nr 4 för år 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2013 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.

K L E B E R G R E V I S I O N A B

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för år 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

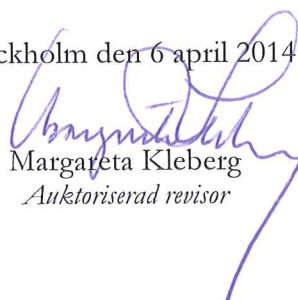
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

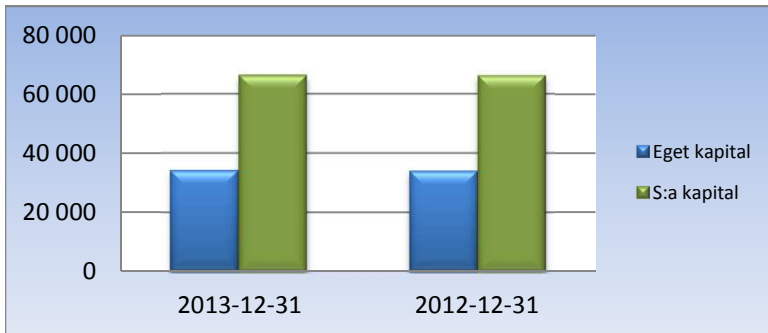
Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 6 april 2014


Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

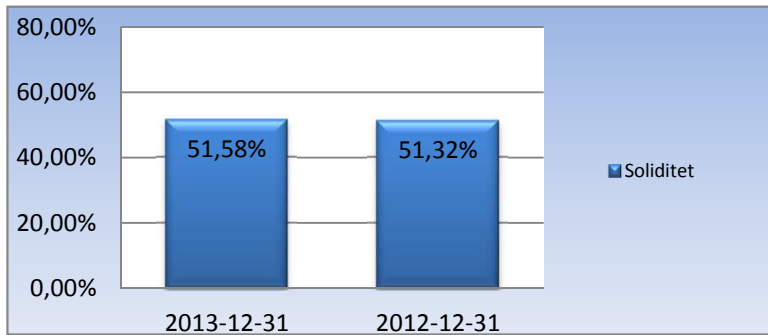
Årsredovisningen i bilder

Soliditet

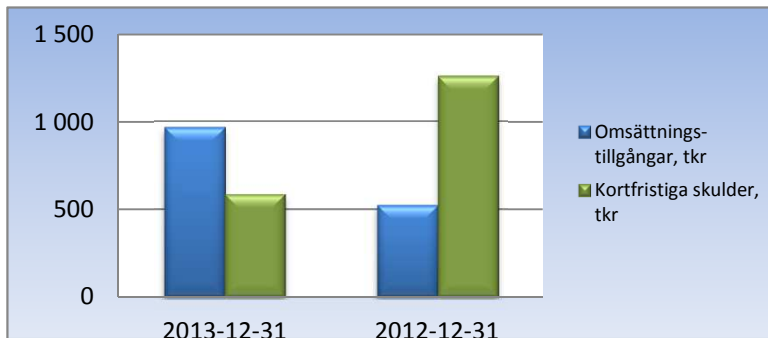


Kommentar

God soliditet i ett bostadsbolag anses vara 40%.

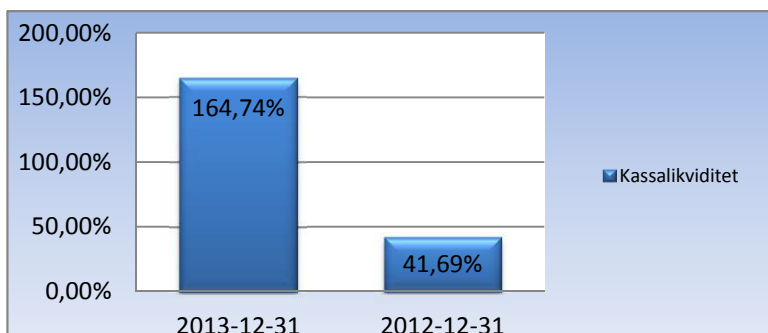


Kassalikviditet



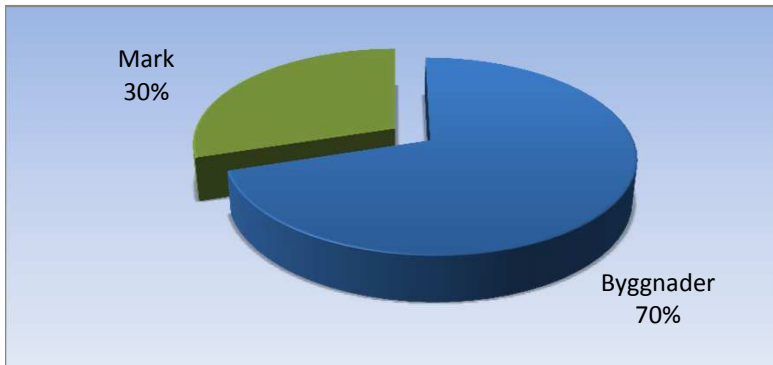
Kommentar

God kassalikviditet är > 115%.



Årsredovisningen i bilder

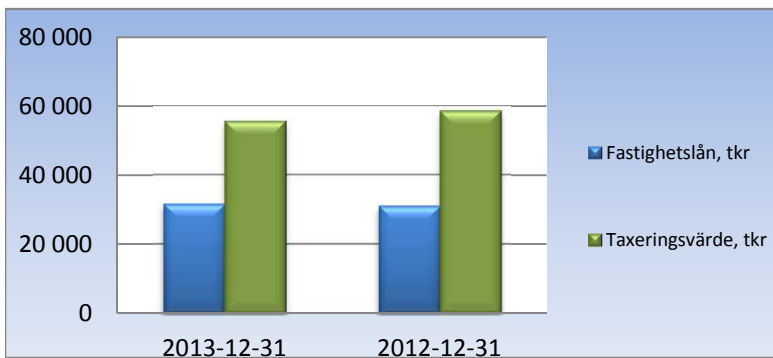
Taxeringsvärde



Kommentar

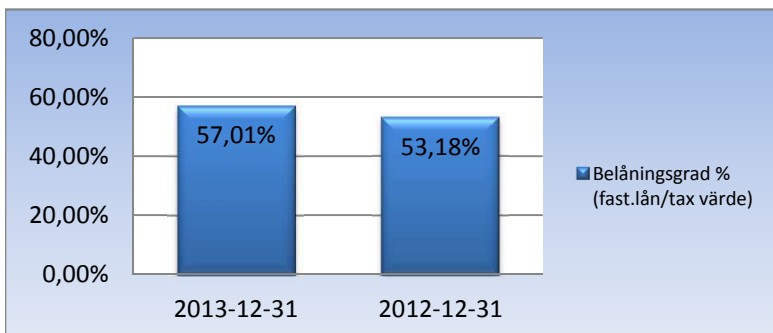
Förhållande mellan taxering för mark och byggnader

Belåningsgrad

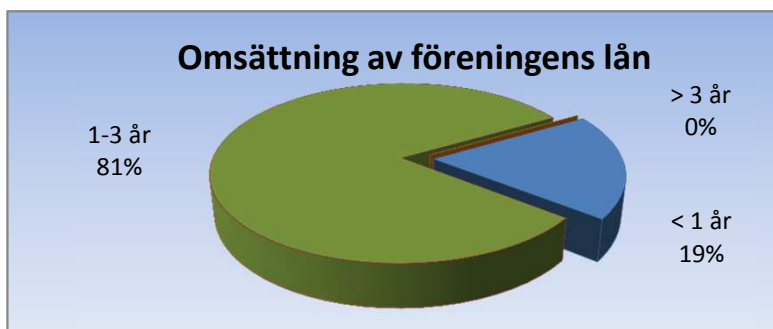


Kommentar

Bästa räntevillkor erhålles upp till 75% av taxeringsvärdet.



Låneportfölj

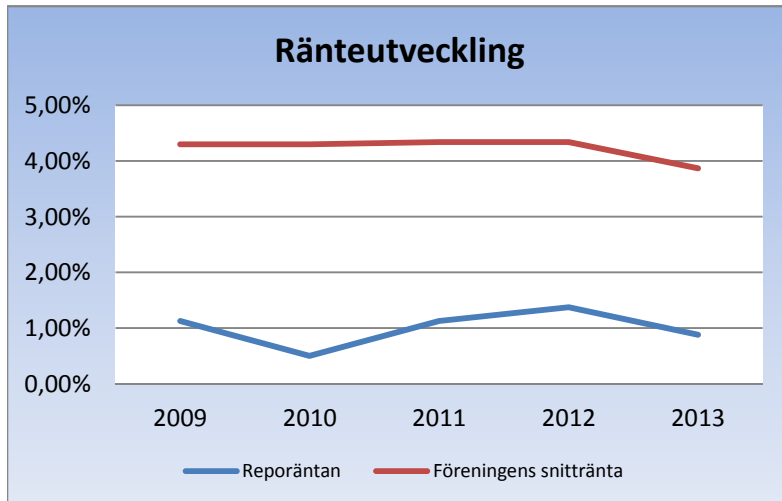


Kommentar

Lånens omsättningstid från 2013-12-31.

Årsredovisningen i bilder

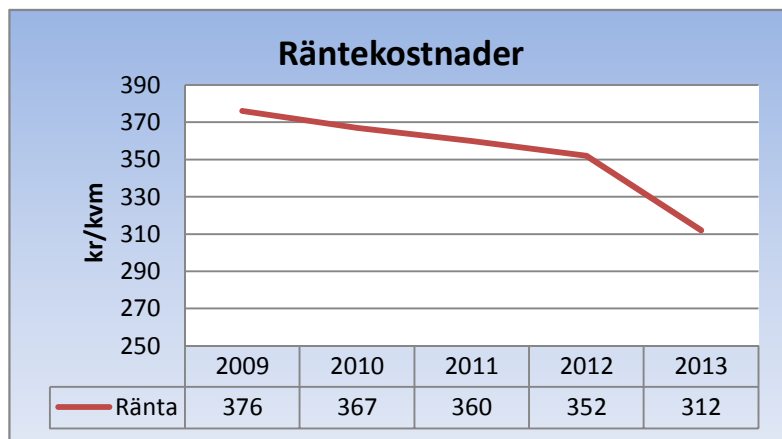
Ränteutveckling



Kommentar

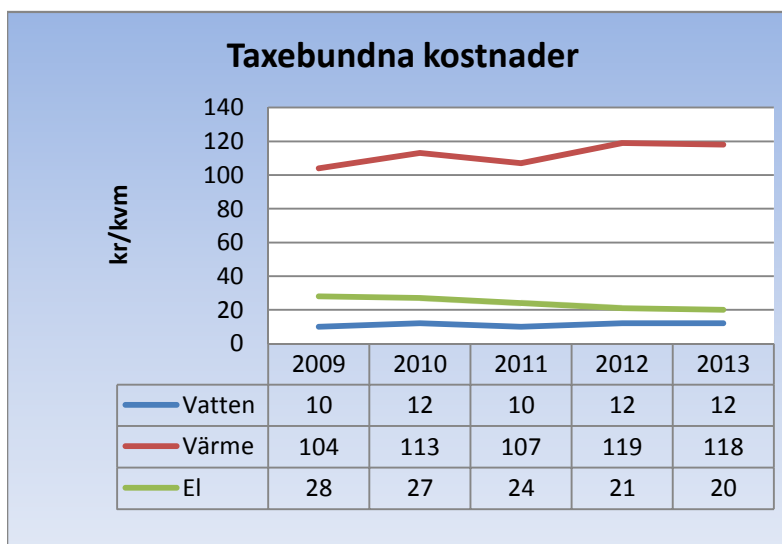
Både föreningens ränta och reporäntan är beräknad på ett genomsnitt över året.

Kostnadsutveckling



Kommentar

Ingen



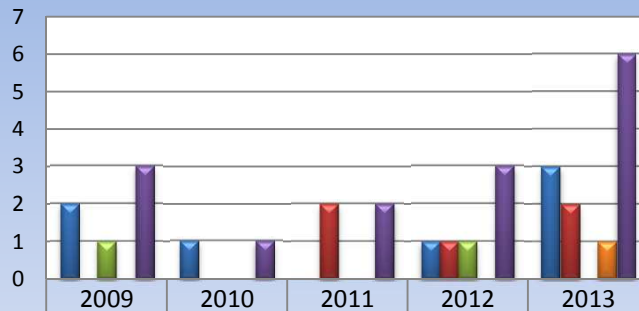
Kommentar

Tidig vinter både 2010/2011 och 2011/2012 påverkar värmekostnaden.

Årsredovisningen i bilder

Överlåtelse

Antal överlåtelse per år och lägenhetstyp

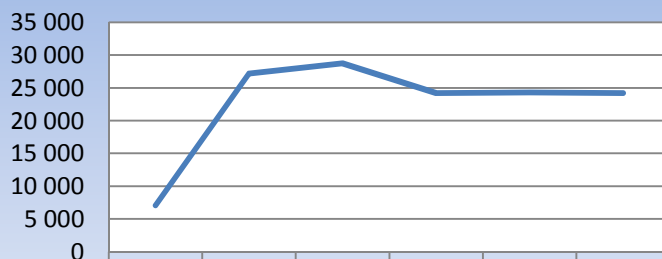


	2009	2010	2011	2012	2013
2 rok	2	1	0	1	3
3 rok	0	0	2	1	2
4 rok	1	0	0	1	0
5 rok	0	0	0	0	1
Summa	3	1	2	3	6

Kommentar

I diagrammet är endast överlåtelse till utomstående medtaget.

Prisutveckling per kvm vid överlåtelse



	Ek. plan	2009	2010	2011	2012	2013
kr/kvm	7 053	27 189	28 723	24 204	24 306	24 218

Kommentar

Ek. plan avser ursprungliga insatser och upplåtelseavgifter.

Ordlista

För att bättre förstå årsredovisningens fackuttryck, lämnas här nedan förklaringar till de vanligaste förekommande uttrycken.

Anläggningstillgångar, tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

Avskrivningar, är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på tillgångar som har livslängd på mer än tre år. Avskrivningen görs för att fördela kostnaderna över hela tillgångens livslängd.

Balansräkningen, visar föreningens tillgångar och skulder per bokslutsdagen. Tillgångar och skulder skall balansera - dvs. tillgångarna och skulderna skall uppgå till lika stora belopp.

Förvaltningsberättelse, är en av delarna i föreningens årsredovisning. Förvaltningsberättelsen beskriver styrelsens sammansättning, vad som hänt under året och styrelsens förslag till resultatdisposition.

Kortfristiga skulder, är skulder som skall regleras (betalas) inom ett år.

Likviditet, man ställer föreningens snabba tillgångar dvs. omsättningstillgångarna mot de snabba skulderna dvs. kortfristiga skulderna. (Ponera att samtliga fordringsägare kommer samtidigt och yrkar full betalning, så skall föreningen kunna betala omgående, utan att behöva låna pengar). Likviditeten bör därför ligga på minst ca 115 %.

Långfristiga skulder, är skulder vars löptid överstiger ett år.

Nyckeltal, jämförande tal för att kunna analysera ekonomiska- eller tekniska uppgifter, huruvida föreningen ligger över eller under likvärdiga föreningar. Nyckeltal för fastighetsförvaltning skall dock mest ses för att jämföra den egna föreningen årsvis.

Omsättningstillgångar, är tillgångar som snabbt kan omsättas i likvida medel. Här under ligger bl. a. föreningens likvidkonton. Omsättningstillgångarna tillsammans med anläggningstillgångarna utgör föreningens samtliga tillgångar.

Resultaträkningen, redovisar föreningens intäkter och kostnader under året. Längst ned på resultaträkningen framgår årets resultat. Resultatet redovisas i flera steg. Alla dessa delresultat bör vägas samman när man bedömer årets resultat.

Revisionberättelsen, är den rapport föreningens valda revisor skriver efter ha granskat föreningens ekonomiska handlingar och bokslut avseende verksamhetsåret. Revisionsberättelsen bifogas alltid i årsredovisningen.

Soliditet, är föreningens egna kapital ställt i relation till totalt kapital.

Ställda panter, avser de pantbrev som uttagits och lämnat som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lånen amorteras kan pantbrev återlämnas eller kan föreningen utaga s.k. överhypotek.

Upplupna intäker, är intäkter som tillhör verksamhetsåret men som ännu ej kommit föreningen tillhanda.

Upplupna kostnader, är kostnader som tillhör verksamhetsåret men som ännu ej fakturerats föreningen.

Överhypotek, säkerhet i befintligt pantbrev som ligger mellan lånets kapitalskuld och pantbrevets värde.



Brf. GÄSTSALEN 4



Styrelsen önskar alla medlemmar en riktigt skön och avkopplande sommar!