

# **Bostadsrättsföreningen Gästsalen 4**

**Org nr 769602-5159**



**Årsredovisning  
för räkenskapsåret 2015**

## 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.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den

### **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 byggentreprenader och mycket annat. T&T och SBC gruppen 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 T&T 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 T&T 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.

**Vill du veta mer – besök [www.ttf.se](http://www.ttf.se)**



<b>Innehållsförteckning</b>	<b>Sida</b>
Innehållsförteckning	1
Förvaltningsberättelse	2 - 7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9 – 10
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	10
Tilläggsupplysningar	11
Upplysningar enskilda poster (noter)	12 – 16
Underskrifter	17
Revisionsberättelse	18 – 19
Årsredovisningen i bilder	20 – 23
Hur man läser en årsredovisning	24
Termer i årsredovisningen	24

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

---

### Verksamheten

---

#### Allmänt om verksamheten

---

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.

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

Föreningen äger och förvaltar fastigheten: Gästsalen 4 i Stockholm  
Adress: Maltesholmsvägen 153,165 62 Hässelby

#### Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 23 april 2015

##### *Ordinarie:*

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

#### Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 23 april 2015

##### *Ordinarie:*

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

##### **Firmatecknare:**

Firman tecknas av styrelsen  
Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

##### **Revisorer**

###### *Ordinarie:*

Kleberg Revision AB	
Margareta Kleberg	Auktoriserad revisor

###### *Suppleant:*

Sören Vik

##### **Valberedning**

Anna-Liisa Altin	Sammanställande
Bengt Thunvall	

**Brf Gästsalen nr 4**  
**769602-5159**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 april 2015. Då fastställdes även våra nya stadgar.  
Extra föreningsstämma hölls den 13 januari 2015. Vid extrastämman beslutades i en första sittning om förändrade stadgar.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 10 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

**Fastigheten**

Fastighetsbeteckning: Gästsalen 4 i Stockholm

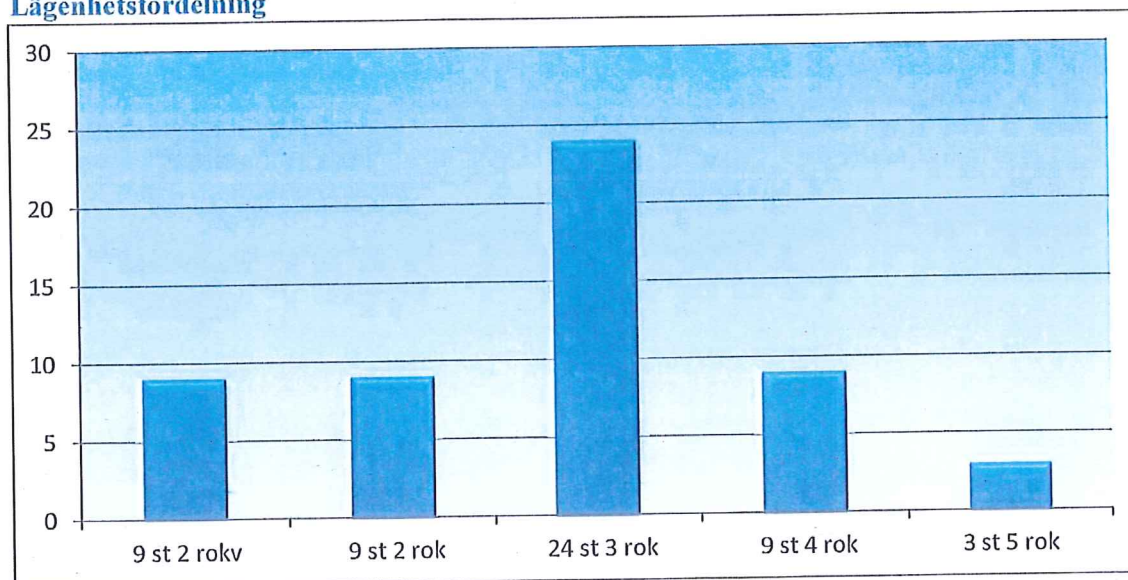
Nybyggnadsår och värdeår är 1998.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Söderberg & Partners i vilken ingår styrelsens ansvarsförsäkring.

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**



**Förvaltning**

Den ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av T&T Förvaltnings AB, som även har upprättat förslag till årsredovisning och budget.

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

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Brf Gästsalen nr 4  
769602-5159

#### Avtal med leverantörer

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

#### Föreningens ekonomi

Styrelsens hantering av föreningens ekonomi kan utläsas ur årets resultat och hur de likvida medlen har förändrats. Nedan försöker vi att förklara detta på ett lättförståeligt sätt.

Styrelsen arbetar enligt en självkostnadsprincip där föreningens intäkter bör täcka tre olika sorters kostnader; driftkostnader, kapitalkostnader och slitagekostnader.

*Driftkostnader* är kostnader som kan härröras till föreningens drift som t ex reparationer, uppvärmning, externa tjänster, inköpta material och arvoden.

*Kapitalkostnader* består dels av räntor från föreningens lån, dels av löpande amorteringar.

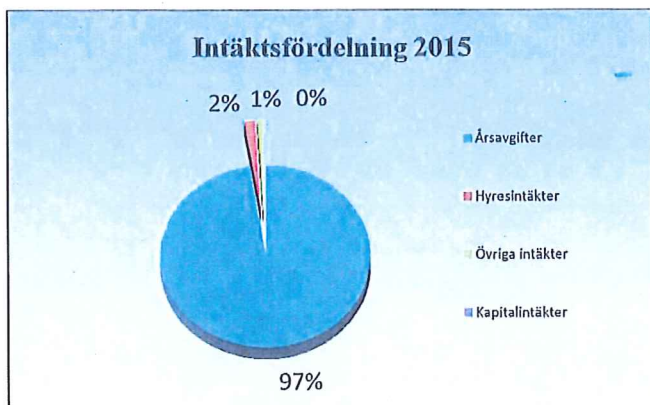
*Slitagekostnader* är den del av kommande underhållskostnader som årets innehavare har gett upphov till. Dessa beräknas i underhållsplanen och avspeglas i föreningens årliga avsättning till reserv för framtida fastighetsunderhåll.

Utfall, tkr	2015	2014
Intäkter	3 491 005	3 504 986
Driftkostnader (exkl årets underhållskostnader)	-1 476 943	-1 514 515
Kapitalkostnader	-952 873	-1 065 224
Slitagekostnader	-79 000	-79 000
	<b>982 189</b>	<b>846 247</b>

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2015.

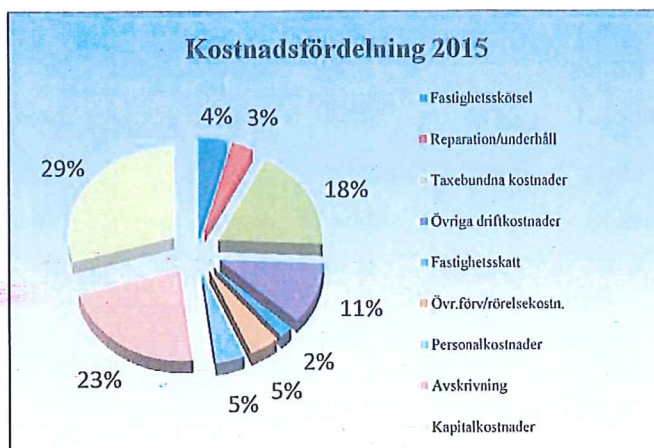
Två av föreningens lån har omförhandlats och bundits till 2 respektive 3 år med låg räntesats. Amortering med 600.000 kr har gjorts på ett annat lån. Föreningen har nu fyra lån på sammanlagt 30.747.774 kr.

**Brf Gästsalen nr 4**  
769602-5159



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	3 402
Hyresintäkter	60
Övriga intäkter	29
Kapitalintäkter	0
<b>Summa</b>	<b>3 491</b>

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	140
Reparation/underhåll	112
Taxebundna kostnader	585
Övriga driftkostnader	355
Fastighetsskatt	67
Övr.förv/rörelsekostn.	152
Personalkostnader	153
Avskrivning	734
Kapitalkostnader	953
<b>Summa</b>	<b>3 251</b>



**Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

Föreningens stadgar är moderniserade och anpassade efter rådande lagstiftningar.

Tak över ingång till undercentral (UC) monterat för att eliminera rasrisk.

Årlig funktionstest av brandlarmscentralen (BLC) inklusive rökluckan och rökdetektorer i hisshallar.

Service, underhåll och byte av filter i värmeväxlare plan 15.

Test och utvärdering av ny nödbelysning med LED belysning.

Årlig kontroll och justering av värmesystemet.

Fortsatt ombyggnad av ljusarmaturer i hisshallarna för att möjliggöra utbyte till LED.

Pergolan har fått tre nya soffor (plats-gjutna) samt omläggning av marksten.

Upp- och utrensning av cyklar som inte används i vårt cykelrum.

Träd och buskar runt huset har klippts ner och gallrats ur.



**Brf Gästsalen nr 4**  
**769602-5159**

Plantering av murgröna i norra slänten för en grönare året runt miljö.

Kärl för plaståtervinning töms varje vecka i stället för var fjortonde dag.

Nytt avtal med ComHem avseende gruppavtal för TV, bredband och IP-telefoni.

Merkostnaden för vårt nya avtal tas av föreningen utan höjning av avgifter.

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

Uppdatering och installation av APTUS porttelefon/nyckelsystem på ny dator.

Besiktning av isolering vindar genomförd (ingen extra isolering nödvändig).

Offert för bergvärme och värmeåtervinning inhämtad men svårt att få lönsamhet inom rimligt tidsintervall, därför är projektet tillfälligt lagt på is och väcks till liv igen när förutsättningar blir bättre.

Behandling rostangrepp och målning av rör i undercentral.

Fyra fester under 2015: Vårfest, grillparty i pergolan, fest för frivilliggrupperna, samt julfest.

**Planerade underhållsarbeten 2016**

Installation av renings- och avluftningsutrustning för värmesystem i UC.

Högtrycksspolning av samtliga avlopp och vattenlås samt horisontella och vertikala stammar.

Golvslipning i Gästsalen och relaxrummet.

Ombyggnation och renovering av kök plan 15.

## Medlemsinformation

Under året har 6 (f.å 8) bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per den 31 december 2015 var 71 (f.å 74). 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.

Föreningen är liksom föregående år en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning, tkr	3 491	3 505	3 546	3 493	3 472
Resultat efter fin. poster, tkr	240	92	212	35	101
Balansomslutning, tkr	66 003	66 300	66 679	66 605	67 264
Soliditet, %	53%	52%	52%	51%	51%
Kassalikviditet, %	156%	173%	165%	42%	194%
Snittränta, %	3,07%	3,39%	3,86%	4,29%	4,34%
Årsavgift, kr/kvm boyta	861	861	861	864	861
Lån, kr/kvm boyta	7 812	7 964	8 079	8 104	8 290
Ränta, kr/kvm boyta	242	272	312	352	360
Värme, kr/kvm	109	110	118	119	107
El, kr/kvm	17	19	20	21	24
Vatten, kr/kvm	13	11	12	12	10

## Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	5 730 311
årets vinst	240 357
	<b>5 970 668</b>
disponeras så att	
till fond för yttre underhåll avsätts enligt stadgar	79 000
till fond för yttre underhåll avsätts utöver stadgar	151 000
i ny räkning överföres	5 740 668
	<b>5 970 668</b>

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

## RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
<b>Rörelseintäkter mm</b>			
Nettoomsättning	1	3 462 103	3 460 692
Övriga rörelseintäkter	2	28 902	44 295
<b>Summa rörelseintäkter mm</b>		<b>3 491 005</b>	<b>3 504 986</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 259 515	-1 280 352
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	4	-151 536	-182 877
Personalkostnader	5	-152 502	-150 105
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	6, 7	-734 222	-734 221
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 297 775</b>	<b>-2 347 555</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		148	5 957
Räntekostnader		-953 021	-1 071 181
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>240 357</b>	<b>92 207</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>240 357</b>	<b>92 207</b>

<b>BALANSRÄKNINGAR</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	64 109 385	64 824 798
Maskiner, inventarier och installationer	7	134 991	153 800
		<b>64 244 376</b>	<b>64 978 598</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>64 244 376</b>	<b>64 978 598</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		0	1 110
Skattefordringar		24 289	10 247
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	139 499	126 596
		<b>163 788</b>	<b>137 953</b>
Kassa och bank	9	1 595 325	1 183 497
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 759 113</b>	<b>1 321 450</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>66 003 488</b>	<b>66 300 048</b>

BALANSRÄKNINGAR	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	10		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		8 766 000	8 766 000
Upplåtelseavgifter		18 996 000	18 996 000
Fond för yttre underhåll		994 692	915 692
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>28 756 692</b>	<b>28 677 692</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		5 730 311	5 717 104
Årets resultat		240 357	92 208
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>5 970 668</b>	<b>5 809 312</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>34 727 360</b>	<b>34 487 004</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	30 147 774	31 047 774
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>30 147 774</b>	<b>31 047 774</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		600 000	300 000
Leverantörsskulder		92 792	41 230
Övriga kortfristiga skulder		329	4 681
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	435 233	419 359
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 128 354</b>	<b>765 270</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b>66 003 488</b>	<b>66 300 048</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<b>För egna skulder och avsättningar</b>			
Fastighetsinteckningar		44 040 000	44 040 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

---

### ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

---

#### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

#### Värderingsprinciper

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

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

Avskrivningar	2015	2014
Byggnader	100 år	100 år
Inventarier	10 år	10 år
Installationer	10-15 år	10-15 år

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed i likhet med f g år.

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.

#### Definition av nyckeltal

Nettoomsättning:

Årsavgifter, hyror och övriga rörelseintäkter.

Soliditet:

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet:

Omsättningstillgångar inkl. outnyttjad checkräkningskredit i procent av kortfristiga skulder.

## UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

<b>Not 1</b>	<b>Årsavgifter &amp; hyror</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Årsavgifter bostäder	3 402 103	3 400 992
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	60 000	59 700
		<b>3 462 103</b>	<b>3 460 692</b>
<b>Not 2</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Gemensamhetslokal	20 450	26 075
	Överlåtelse- & pantavgifter	8 448	16 655
	Fakturerade kostnader	0	180
	Övriga intäkter	4	1 385
		<b>28 902</b>	<b>44 295</b>
<b>Not 3</b>	<b>Fastighetsskötsel</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Fastighetsskötsel enligt avtal	10 657	12 550
	Städ	91 606	75 652
	Besiktningkostnader	5 930	8 866
	Förbrukningsmaterial	31 680	56 006
		<b>139 873</b>	<b>153 074</b>
	<b>Reparationskostnader</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Reparation byggnader	2 579	5 075
	Reparation tvättstuga	5 000	5 000
	Reparation installationer	14 197	10 387
	Reparation värmeinstallationer	0	3 183
	Reparationer övrigt	3 681	1 200
		<b>25 457</b>	<b>24 845</b>
	<b>Underhållskostnader</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Underhåll gemens. utrymme	45 661	4 617
	Underhåll installationer	40 949	94 202
		<b>86 610</b>	<b>98 819</b>

	<b>Taxebundna kostnader och uppvärmning</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	El	65 759	73 695
	Fjärrvärme	429 684	432 331
	Vatten	51 351	45 073
	Sophämtning	38 548	37 112
		<b>585 342</b>	<b>588 211</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Fastighetsförsäkringar	35 956	38 382
	Tomträttsavgäld	244 200	244 200
	Tv/Bredband	74 955	67 103
		<b>355 111</b>	<b>349 685</b>
	<b>Fastighetsskatt</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Fastighetsskatt bostäder	67 122	65 718
		<b>67 122</b>	<b>65 718</b>
	<b>Totalt driftkostnader</b>	<b>1 259 515</b>	<b>1 280 352</b>
<b>Not 4</b>	<b>Övriga förvaltning- och rörelsekostnader</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Trivselkostnader	7 333	6 767
	Förbrukningsinventarier	2 999	7 701
	Telekommunikation	5 407	8 774
	Revisionsarvode	14 488	14 594
	Arvode ekonomisk förvaltning	68 717	78 625
	Medlemsavgift organisationer	5 700	5 700
	Övriga externa tjänster	25 323	24 716
	Övriga omkostnader	21 569	36 000
		<b>151 536</b>	<b>182 877</b>
	<b>Arvode och kostnadsersättning för revisionen</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<i>Kleberg Revision AB</i>		
	Revisionsuppdrag	14 488	14 594
		<b>14 488</b>	<b>14 594</b>

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.



Brf Gästsalen nr 4  
769602-5159

	2015	2014
<b>Not 5 Personalkostnader</b>		
<b>Löner, ersättningar och sociala kostnader</b>		
Ersättning till Tekniska Gruppen	58 375	57 125
Arvoden till styrelsen	75 000	75 000
Övriga ersättningar	7 644	7 657
Arbetsgivaravgifter	11 483	10 323
	<b>152 502</b>	<b>150 105</b>
<b>Not 6 Byggnader och mark</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	71 541 250	71 541 250
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>71 541 250</b>	<b>71 541 250</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-6 716 452	-6 001 040
Årets avskrivningar	-715 413	-715 412
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 431 865</b>	<b>-6 716 452</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>64 109 385</b>	<b>64 824 798</b>
Taxeringsvärden byggnader	39 000 000	39 000 000
Taxeringsvärden mark	16 600 000	16 600 000
	<b>55 600 000</b>	<b>55 600 000</b>
<b>Not 7 Maskiner, inventarier och installationer</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	372 583	372 583
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>372 583</b>	<b>372 583</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar enligt plan	-218 783	-199 974
Årets avskrivningar enligt plan	-18 809	-18 809
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-237 592</b>	<b>-218 783</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>134 991</b>	<b>153 800</b>

<b>Not 8</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Tv/Bredband	36 433	16 029
	Försäkring	0	11 538
	Förvaltningsarvode	19 850	24 176
	Tomterättsavgäld	61 050	61 050
	Hisservice	8 267	8 103
	Förutbetalt övrigt	1 839	0
	Medlemsavgifter	12 060	5 700
		<b>139 499</b>	<b>126 596</b>
<b>Not 9</b>	<b>Likvida medel</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>Den löpande verksamheten</b>		
	Resultat efter finansiella poster	240 357	92 207
	Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	734 222	734 221
	<b>förändringar av rörelsekapital</b>	<b>974 579</b>	<b>826 428</b>
	<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
	Förändring av kortfristiga fordringar	-25 835	2 441
	Förändring av kortfristiga skulder	63 084	-21 493
	<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 011 828</b>	<b>807 377</b>
	<b>Finansieringsverksamheten</b>		
	Amorteringar	-600 000	-450 000
	<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-600 000</b>	<b>-450 000</b>
	<b>Årets kassaflöde</b>	<b>411 828</b>	<b>357 377</b>
	Likvida medel vid årets början	1 183 497	826 120
	<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 595 325</b>	<b>1 183 497</b>

**Not 10 Förändring av eget kapital**

	Belopp vid årets ingång	Årets för- ändringar	Belopp vid årets utgång
Medlemsinsatser	8 766 000	0	8 766 000
Upplåtelseavgifter	18 996 000	0	18 996 000
Fond för yttre underhåll	915 692	79 000 *	994 692
Balanserat resultat	5 717 104	13 208	5 730 312
Resultat föregående år	92 208	-92 208	0
Årets resultat	0	240 357	240 357

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

			2015	2014
Bank	%-sats	Villkorsändring		
Stadshypotek	1,64%	2019-12-01	6 000 000	6 000 000
Stadshypotek	0,99%	2017-06-01	6 808 542	6 808 542
Stadshypotek	1,10%	2018-12-01	9 789 232	9 789 232
Stadshypotek	4,22%	2016-06-30	8 150 000	8 750 000
Nästa års amortering			-600 000	-300 000
			<b>30 147 774</b>	<b>31 047 774</b>

Årets amortering uppgår till 600 tkr.

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2015	2014
Förskottsbetalda avgifter och hyror	289 606	285 427
Räntekostnader	41 402	39 986
Revisionsarvode	13 000	13 000
Fjärrvärme	60 674	69 737
El	6 912	6 834
Övrigt	23 639	4 375
	<b>435 233</b>	<b>419 359</b>

Brf Gästsalen nr 4  
769602-5159

Stockholm den 8/3 2016




Per Gunnarsson  
Ordförande




Anita Bengtsson  
Sekreterare



Hans Laestadius  
Ekonomi

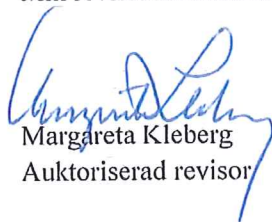


Anita Söderberg  
Fastighetsskötsel



Lars-Erik Jansson  
Teknik

Min revisionsberättelse har lämnats den 17/3 2016



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 2015.

### *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 2015 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 2015.

### *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.

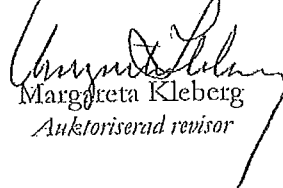
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

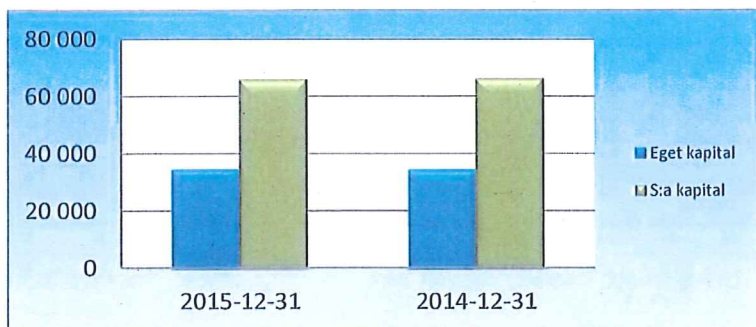
Stockholm den 17 mars 2016

  
Margareta Kleberg  
Auktoriserad revisor

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

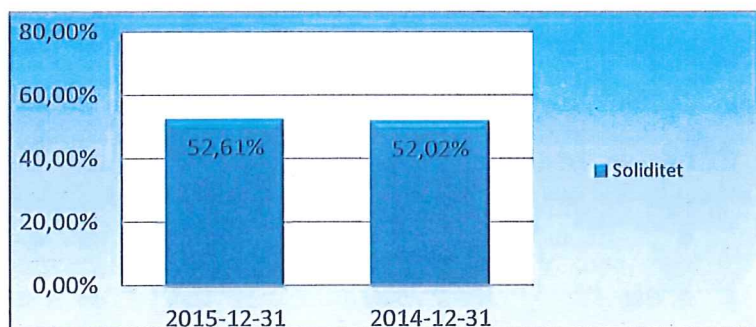
## Årsredovisningen i bilder

### Soliditet

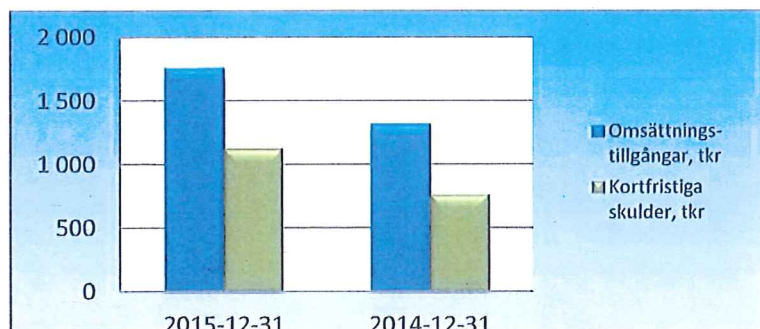


#### Kommentar

God soliditet i ett bostadsbolag anses vara 40%.

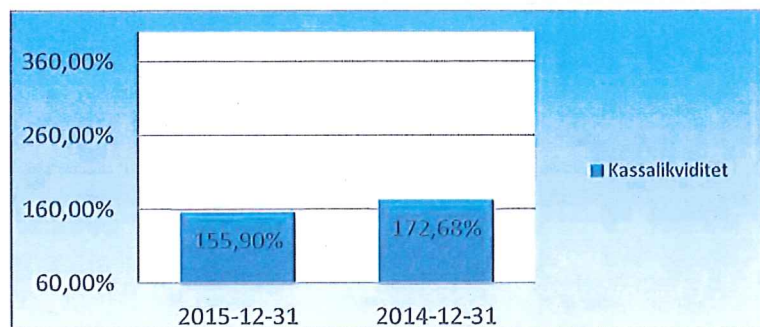


### Kassalikviditet



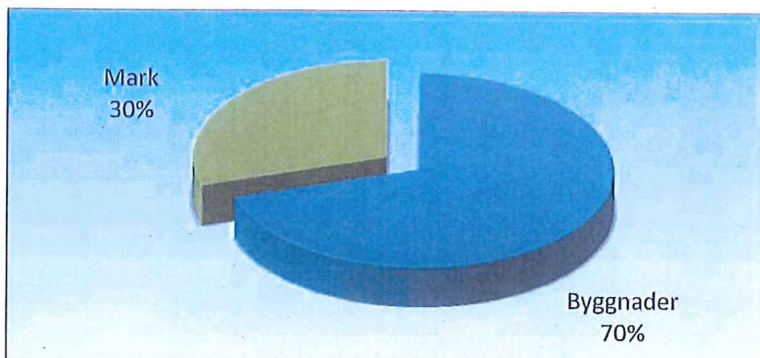
#### Kommentar

God kassalikviditet är > 115%.



## Årsredovisningen i bilder

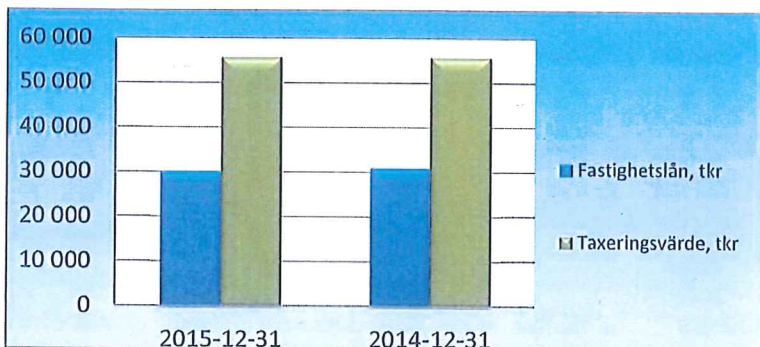
### Taxeringsvärde



#### Kommentar

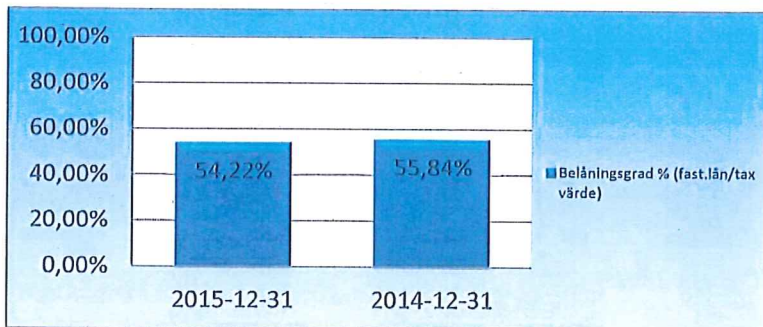
Förhållande mellan taxering för mark och byggnader

### Belåningsgrad

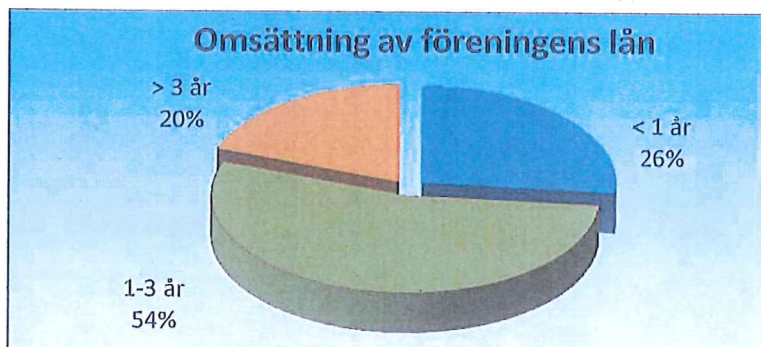


#### Kommentar

Bästa räntevillkor erhålles upp till 75% av taxeringsvärdet.



### Låneportfölj



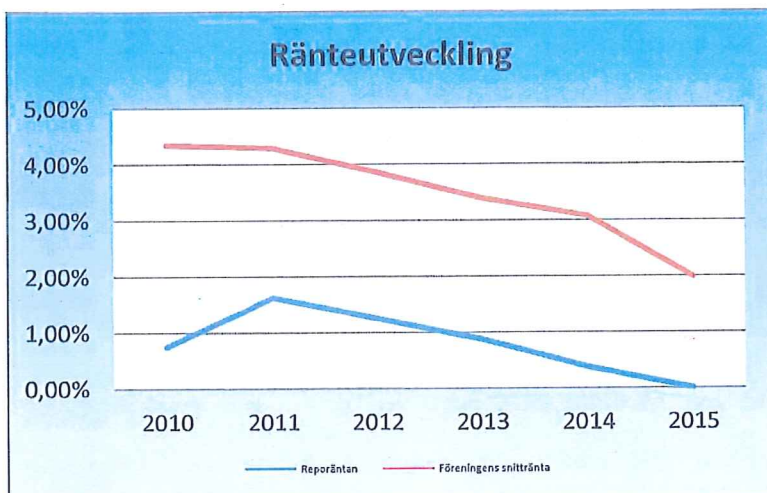
#### Kommentar

Lånens omsättningsid från 2015-12-31.



## Årsredovisningen i bilder

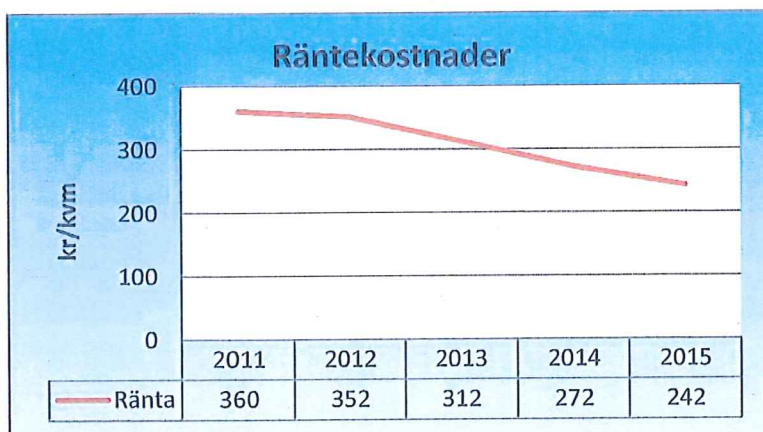
### Ränteutveckling



#### Kommentar

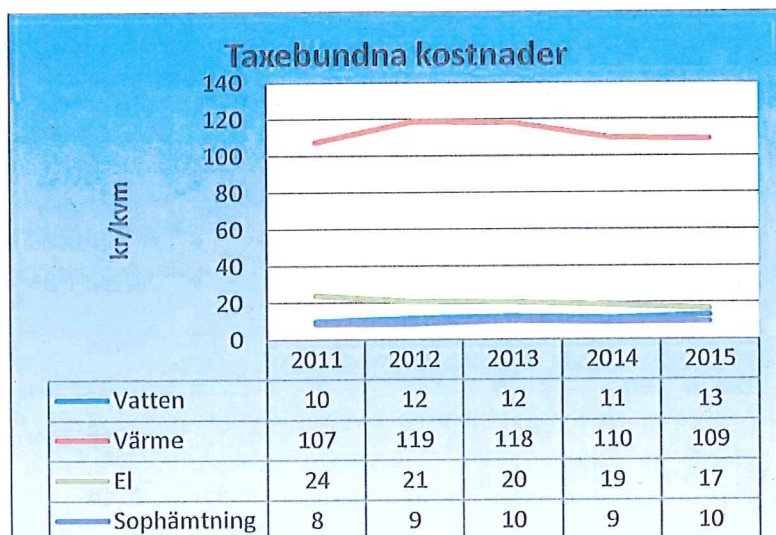
Både föreningens ränta och reporäntan är beräknad på ett genomsnitt över året.

### Kostnadsutveckling



#### Kommentar

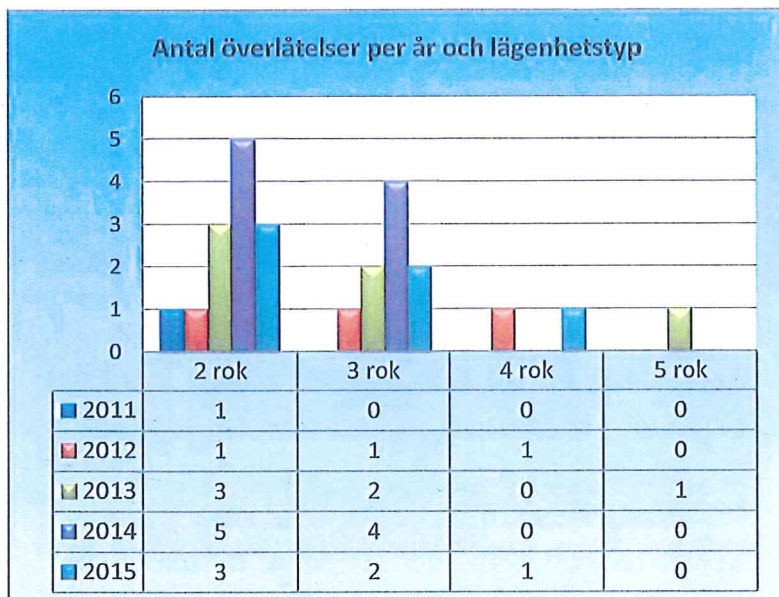
Föreningens räntekostnader följer marknadsräntorna.



#### Kommentar

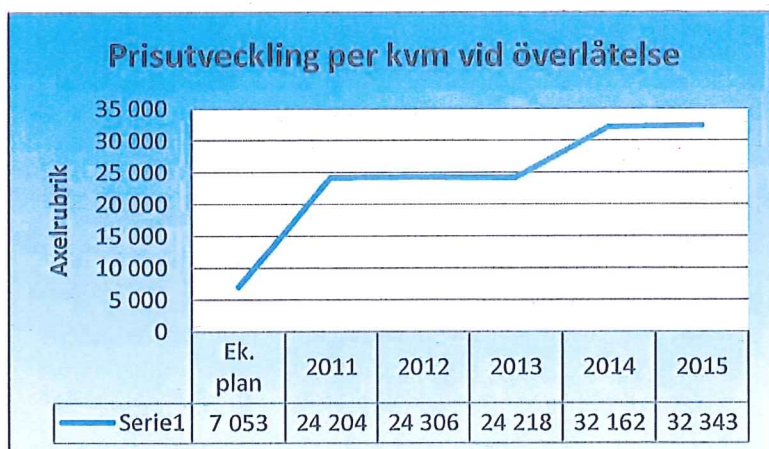
## Årsredovisningen i bilder

### Överlåtelse



#### Kommentar

I diagrammet är endast överlåtelse till utomstående medtaget.



#### Kommentar

Ek. plan avser ursprungliga insatser och upplåtelseavgifter.

# 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 fastighetsskötsel.

**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).

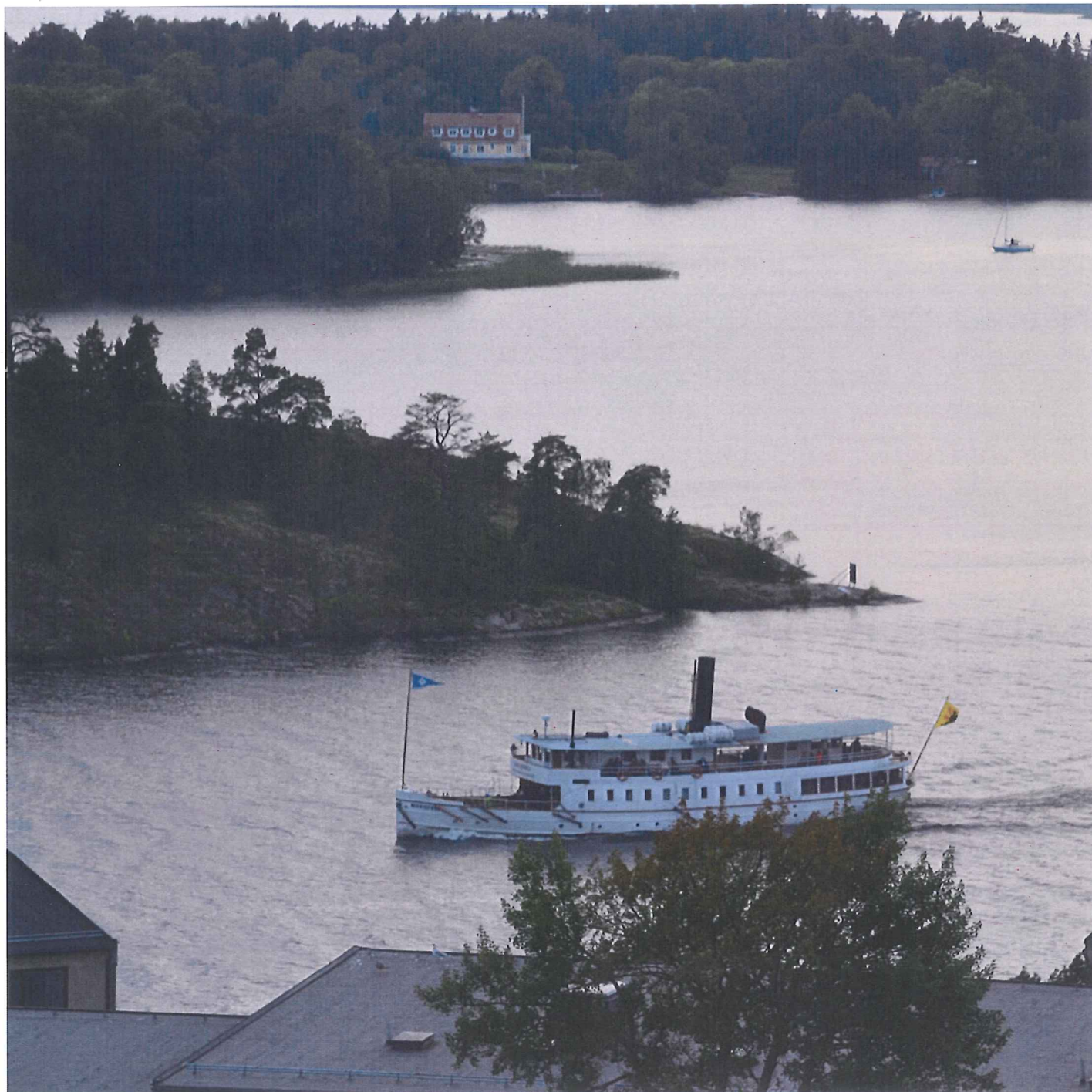
**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**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!



T & T FÖRVALTNINGS AB  
BOX 8160  
163 08 SPÅNGA

TEL: 08-562 559 00  
FAX: 08-761 09 55  
E-POST: INFO@TTF.SE

WWW.TTF.SE

  
**T&T FÖRVALTNINGS AB**  
*www.ttf.se*

- EN DEL AV  **sbc**