



**Brf. GÄSTSALEN 4**

# ÅRSREDOVISNING

År 2014



**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
• Tilläggsupplysningar	12
• Upplysningar enskilda poster (noter)	12 - 17
• Underskrifter	17
• Revisionsberättelse	18 - 19
• Årsredovisningen i bilder	20 - 23
• Ordlista	24
• Egna anteckningar	25 - 27
• Styrelsen önskar glad sommar	28

## 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 2012-11-14 hos Bolagsverket.

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

#### Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 24 april 2014

##### *Ordinarie:*

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

#### Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 24 april 2014

##### *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 föreningsstämman hölls den 24 april 2014.

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

### Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Gästsalen 4 i Stockholm

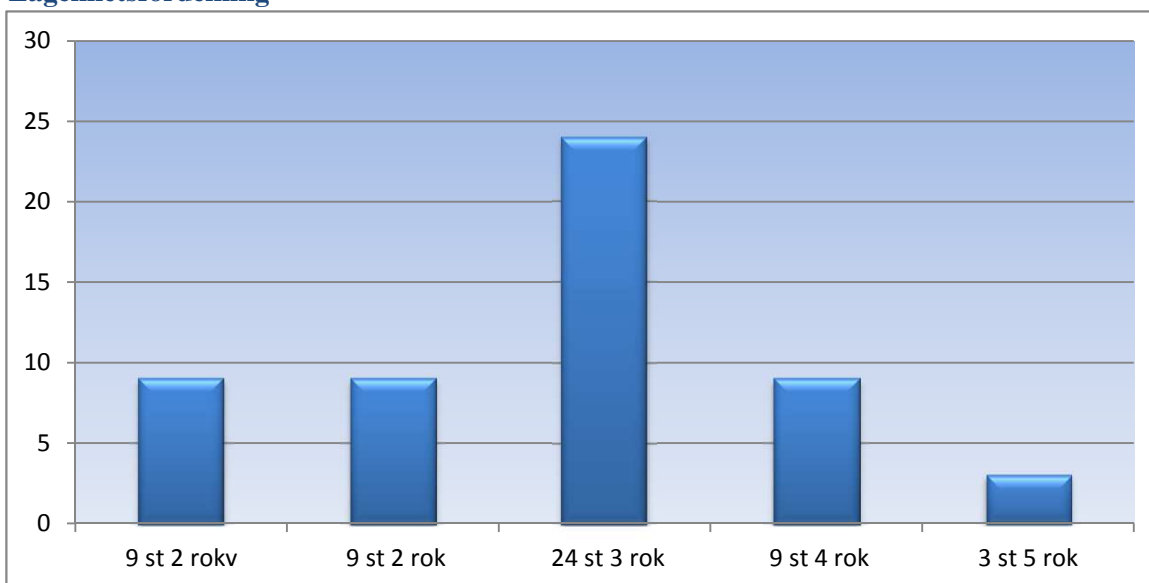
Nybyggnadsår och värdeår är 1998.

	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 Bostadsrätterna, i vilken ingår styrelsens ansvarsförsäkring.

Föreningens fastighet består av ett flerabostadshus 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, 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.

### **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 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. Med de nya reglerna enligt K2 har detta blivit svårare för föreningens intressenter (eftersom avskrivningskostnaderna har ökat markant). Nedan försöker vi att förklara detta på ett mer 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 förenings drift som t ex reparationer, uppvärmning, externa tjänster, inköpta material och styrelsearvodet.

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

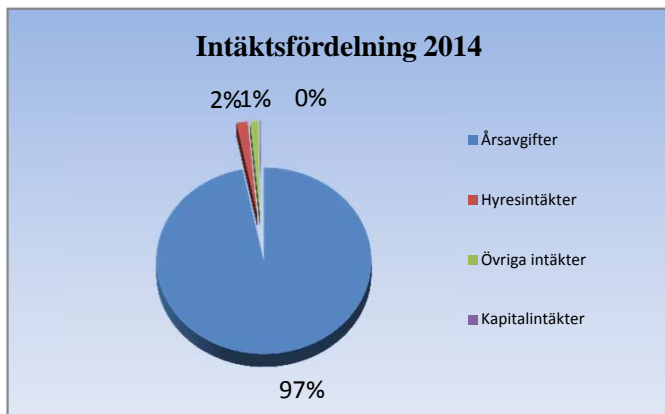
*Slitagekostnader* är den del av kommande underhållskostnader som årets innehavare har gett upphov till. Dessa beräknas i underhållsplanen och avspeglas i föreningens årliga avsättning till reserv för framtida fastighetsunderhåll.

I denna beräkning ingår inte avskrivningskostnader då det slitage avskrivningarna ska motsvara redan tas hänsyn till genom slitagekostnader.

<b>Utfall, tkr</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Intäkter	3 504 987	3 546 319
Driftkostnader	-1 514 515	-1 627 680
Kapitalkostnader	-1 065 224	-1 224 446
Slitagekostnader	-79 000	-79 000
	<b>846 248</b>	<b>615 193</b>

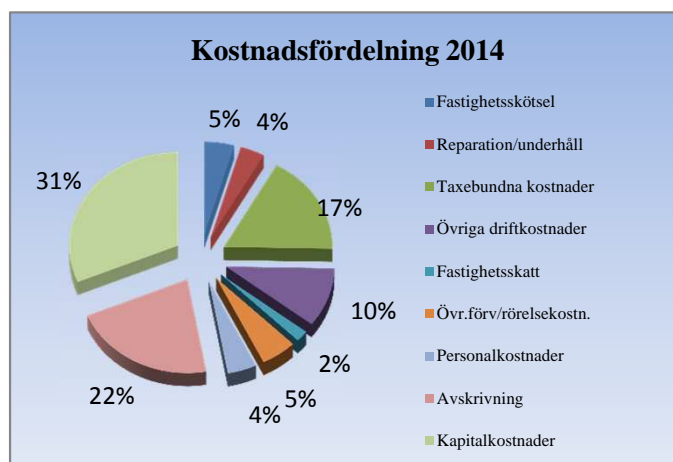
Årsavgifterna har varit oförändrade under 2014.

Ett av föreningens lån har omförhandlats och bundits till 5 år med låg räntesats. Amortering med 450.000 kr har gjorts på ett annat lån. Föreningen har nu fyra lån på sammanlagt 31.347.774 kr.



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	3 401
Hyresintäkter	60
Övriga intäkter	44
Kapitalintäkter	6
<b>Summa</b>	<b>3 511</b>

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	153
Reparation/underhåll	124
Taxebundna kostnader	588
Övriga driftkostnader	350
Fastighetsskatt	66
Övr.förv/rörelsekostn.	183
Personalkostnader	150
Avskrivning	734
Kapitalkostnader	1 071
<b>Summa</b>	<b>3 419</b>



### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Informationen till alla bostadsrättshavare har under året förbättrats med en ny och uppdaterad huspärm ”Din bostad”, samt upprättande av hemsidan gastsalen4.se. En ny modell av huset har satts upp vid entrén på plan 2.

Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK) utförd av Frakka AB. Godkänd 2014-05-08.

Modifiering och livstidsförlängning av brandlarmscentralen (BLC) med efterföljande total test av alla funktioner. Larm sker nu mobilt med GSM-sändare för ökad driftsäkerhet.

Installation av nya nödtelefoner i båda hissarna. Larm sker även här mobilt med GSM-sändare.

Utvärdering av förslag på system för energibesparing genom värmeåtervinning. Utredningen visar att installation av värmeåtervinning inte ger den besparing vi önskar. Styrelsen beslöt därför att se tiden an och avvakta prisutvecklingen på system, el och fjärrvärme.

## **Brf Gästsalen nr 4 769602-5159**

Kontroll och justering av värmesystemet.

Installation av brandsläckare i gästlägenheten och tvättstugan.

Fortsatt ombyggnad av ljusarmaturer i hisshallarna samt ny nödskyltbelysning (LED).  
Detta besparingsprojekt har på fyra år sänkt elanvändningen med 10 %.

Montering av instegsramp i soprummen för enklare hantering av sopkärlen.

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

Under året har installerats hjärtstartare på plan 2 som är tillgänglig för alla i huset. En grupp om 11 personer har utbildats i hjärt och lungräddning samt hanterande av hjärtstartaren och som man kan vända sig till om man behöver hjälp.

### **Underhållsarbeten under 2015**

Montering av skyddstak över ingången till undercentralen 2015.

Ombyggnaden av ljusarmatur i hisshallarna fortsätter 2015 och framåt.

Energideklaration 2016, 2024 och 2032. OVK 2020, 2026 och 2032 (Myndighetskrav).

Vi har under första kvartalet 2015 tagit fram en långsiktig underhållsplan fram till år 2040.  
Några år ”sticker ut” med stora underhållskostnader. Exempelvis år 2020 med nytt styrsystem för hissarna, år 2022 med helrenovering av plan 15, samt år 2038 med yttertak, takdetaljer, hängrännor och stuprör.

### **Medlemsinformation**

---

Under året har 8 (f.å 6) bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per den 31 december 2014 var 74 (f.å 72).  
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	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning, tkr	3 505	3 546	3 493	3 472	3 453
Resultat efter fin. poster, tkr	92	212	35	101	176
Balansomslutning, tkr	66 300	66 679	66 605	67 264	68 219
Soliditet, %	52%	52%	51%	51%	50%
Kassalikviditet, %	173%	165%	42%	194%	270%
Snittränta, %	3,39%	3,86%	4,29%	4,28%	4,30%
Årsavgift, kr/kvm boyta	861	861	861	861	852
Lån, kr/kvm boyta	7 964	8 079	8 104	8 290	8 538
Ränta, kr/kvm boyta	272	312	352	360	367
Värme, kr/kvm	110	118	119	107	113
El, kr/kvm	19	20	21	24	27
Vatten, kr/kvm	11	12	12	10	12

## Resultatdisposition

---

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	5 717 104
årets vinst	92 208
	<hr/>
	<b>5 809 312</b>
disponeras så att	
till fond för yttre underhåll avsätts enligt stadgar	79 000
i ny räkning överföres	5 730 312
	<hr/>
	<b>5 809 312</b>

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



## RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
<b>Rörelseintäkter mm</b>			
Årsavgifter och hyror	1	3 460 692	3 460 992
Övriga rörelseintäkter	2	44 295	85 328
<b>Summa rörelseintäkter mm</b>		<b>3 504 987</b>	<b>3 546 319</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetsskötsel	3	-153 074	-158 200
Reparationer	4	-24 845	-41 401
Underhåll	5	-98 819	-105 797
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-588 211	-634 364
Övriga driftkostnader	7	-349 685	-355 877
Fastighetsskatt	8	-65 718	-71 434
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	9	-182 877	-209 703
Personalkostnader	10	-150 105	-156 701
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	11	-734 221	-376 515
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 347 555</b>	<b>-2 109 992</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		5 957	4 982
Räntekostnader		-1 071 181	-1 229 428
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>92 208</b>	<b>211 881</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>92 208</b>	<b>211 881</b>

<b>BALANSRÄKNINGAR</b>	<b>Not</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	11	64 824 798	65 540 210
Maskiner, inventarier och installationer	12	153 800	172 609
		<b>64 978 598</b>	<b>65 712 819</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>64 978 598</b>	<b>65 712 819</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		1 110	0
Skattefordringar		10 247	2 599
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	126 596	137 795
		<b>137 953</b>	<b>140 394</b>
Kassa och bank	14	1 183 497	826 120
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 321 450</b>	<b>966 514</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>66 300 048</b>	<b>66 679 333</b>

**BALANSRÄKNINGAR** Not 2014-12-31 2013-12-31

---

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

<b>Eget kapital</b>	15		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		8 766 000	8 766 000
Upplåtelseavgifter		18 996 000	18 996 000
Fond för yttre underhåll		915 692	942 769
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>28 677 692</b>	<b>28 704 769</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		5 717 104	5 478 146
Årets resultat		92 208	211 881
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>5 809 312</b>	<b>5 690 027</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>34 487 004</b>	<b>34 394 796</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	31 047 774	31 697 774
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>31 047 774</b>	<b>31 697 774</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		300 000	100 000
Leverantörsskulder		41 230	82 763
Övriga kortfristiga skulder		4 681	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	419 359	404 000
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>765 270</b>	<b>586 763</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b>66 300 048</b>	<b>66 679 333</b>

---

**Ställda säkerheter**

**För egna skulder och avsättningar**

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

**Ansvarsförbindelser**

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

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

---

### ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

---

#### Redovisningsprinciper

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

BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar tillämpas för första gången, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

#### Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden.

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	1,0%	0,5%
Inventarier	10%	10%
Installationer	6,66%-10%	6,66%-10%

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

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

Avsättning till och ianspråktagande av reserv för framtida fastighetsunderhåll bokförs efter stämmobeslut därom.

#### 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

---

Not 1	Årsavgifter & hyror	2014	2013
	Årsavgifter bostäder	3 400 992	3 400 992
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	59 700	60 000
		<b>3 460 692</b>	<b>3 460 992</b>

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

<b>Not 2</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Gemensamhetslokal	26 075	17 625
	Överlåtelse- & pantavgifter	16 655	10 894
	Fakturerade kostnader	180	54 460
	Övriga intäkter	1 385	2 349
		<b>44 295</b>	<b>85 328</b>
<b>Not 3</b>	<b>Fastighetsskötsel</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Fastighetsskötsel enligt avtal	12 550	12 209
	Städ	75 652	89 491
	Besiktningkostnader	8 866	20 399
	Förbrukningsmaterial	56 006	36 101
		<b>153 074</b>	<b>158 200</b>
<b>Not 4</b>	<b>Reparationskostnader</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Reparation byggnader	5 075	7 738
	Reparation tvättstuga	5 000	0
	Reparation installationer	10 387	33 663
	Reparation värmeinstallationer	3 183	0
	Reparationer övrigt	1 200	0
		<b>24 845</b>	<b>41 401</b>
<b>Not 5</b>	<b>Underhållskostnader</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Underhåll gemens. utrymme	4 617	81 822
	Underhåll installationer	94 202	23 975
		<b>98 819</b>	<b>105 797</b>
<b>Not 6</b>	<b>Taxebundna kostnader och uppvärmning</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	El	73 695	80 524
	Fjärrvärme	432 331	464 613
	Vatten	45 073	48 917
	Sophämtning	37 112	40 310
		<b>588 211</b>	<b>634 364</b>
<b>Not 7</b>	<b>Övriga driftkostnader</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Fastighetsförsäkringar	38 382	46 161
	Tomträttsavgäld	244 200	244 200
	Tv/Bredband	67 103	65 516
		<b>349 685</b>	<b>355 877</b>
<b>Not 8</b>	<b>Fastighetsskatt</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Fastighetsskatt bostäder	65 718	71 434
		<b>65 718</b>	<b>71 434</b>

<b>Not 9 Övriga förvaltning- och rörelsekostnader</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Trivselkostnader	6 767	55 548
Förbrukningsinventarier	7 701	5 695
Telekommunikation	8 774	8 381
Indrivningskostnader	0	750
Revisionsarvode	14 594	11 863
Arvode ekonomisk förvaltning	78 625	70 364
Medlemsavgift organisationer	5 700	5 420
Övriga externa tjänster	24 716	25 614
Övriga omkostnader	36 000	26 068
	<b>182 877</b>	<b>209 703</b>
 <b>Arvode och kostnadsersättning för revisionen</b>	 <b>2014</b>	 <b>2013</b>
<i>Kleberg Revision AB</i>		
Revisionsuppdrag	14 594	11 863
	<b>14 594</b>	<b>11 863</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 föräns av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

<b>Not 10 Anställda och personalkostnader</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>Löner, ersättningar och sociala kostnader</b>		
Ersättning till Tekniska Gruppen	57 125	64 000
Arvoden till styrelsen	75 000	75 000
Övriga ersättningar	7 657	5 000
Arbetsgivaravgifter	10 323	12 701
	<b>150 105</b>	<b>156 701</b>
 Medeltal anställda		
Män	0	0
Kvinnor	0	0

<b>Not 11 Byggnader och mark</b>	<b>2014</b>	<b>2013</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	-6 001 040	-5 643 334
Årets avskrivningar	-715 412	-357 706
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 716 452</b>	<b>-6 001 040</b>
 <b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>64 824 798</b>	<b>65 540 210</b>

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

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 12 Maskiner, inventarier och installationer</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	372 583	364 583
Årets anskaffningsvärde	0	8 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>372 583</b>	<b>372 583</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar enligt plan	-199 974	-181 165
Årets avskrivningar enligt plan	-18 809	-18 809
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-218 783</b>	<b>-199 974</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>153 800</b>	<b>172 609</b>
<b>Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Tv/Bredband	16 029	15 839
Försäkring	11 538	17 806
Förvaltningsarvode	24 176	23 282
Tomterättsavgäld	61 050	61 050
Hisservice	8 103	7 910
Förutbetalt övrigt	0	11 907
Medlemsavgifter	5 700	0
	<b>126 596</b>	<b>137 794</b>

Not 14 Likvida medel	2014	2013
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	92 208	211 881
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	734 221	376 515
<b>förändringar av rörelsekapital</b>	<b>826 429</b>	<b>588 396</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	2 441	9 476
Förändring av kortfristiga skulder	-21 493	-38 008
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>807 377</b>	<b>559 864</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-8 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-8 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amorteringar	-450 000	-100 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-450 000</b>	<b>-100 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>357 377</b>	<b>451 864</b>
Likvida medel vid årets början	826 120	374 256
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 183 497</b>	<b>826 120</b>

Not 15 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	942 769	-27 077 *	915 692
Balanserat resultat	5 478 146	238 958	5 717 104
Resultat föregående år	211 881	-211 881	0
Årets resultat	0	92 208	92 208
		78 720	
		-105 797	
		<b>-27 077</b>	

\* Avsättning enligt stämmobeslut  
Ianspråktagande enligt stämmobeslut



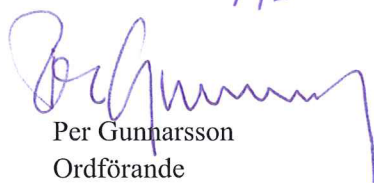
**Brf Gästsalen nr 4**  
**769602-5159**

<b>Not 16 Skulder till kreditinstitut</b>			<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>Bank</b>	<b>%-sats</b>	<b>Villkorsändring</b>		
Stadshypotek	1,63%	2019-12-01	6 000 000	6 000 000
Stadshypotek	2,40%	2015-06-01	6 808 542	6 808 542
Stadshypotek	3,93%	2015-12-01	9 789 232	9 789 232
Stadshypotek	4,22%	2016-06-30	8 750 000	9 200 000
Nästa års amortering			-300 000	-100 000
			<b>31 047 774</b>	<b>31 697 774</b>

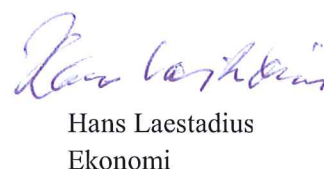
Årets amortering uppgår till 450 tkr.

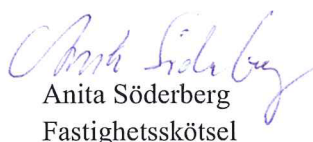
<b>Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Förskottsbetalda avgifter och hyror	285 427	284 725
Räntekostnader	39 986	35 206
Revisionsarvode	13 000	13 000
Fjärrvärme	69 737	63 369
El	6 834	7 700
Övrigt	4 375	0
	<b>419 359</b>	<b>404 000</b>

Stockholm den 17/3 2015

  
Per Gunnarsson  
Ordförande

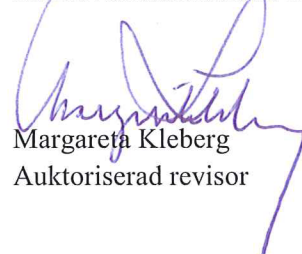
  
Anita Bengtsson  
Sekreterare

  
Hans Laestadius  
Ekonomi

  
Anita Söderberg  
Fastighetsskötsel

  
Lars-Erik Jansson  
Teknik

Min revisionsberättelse har lämnats den 27/3 2015

  
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 2014.

#### *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 2014 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.

## 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 2014.

### *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.

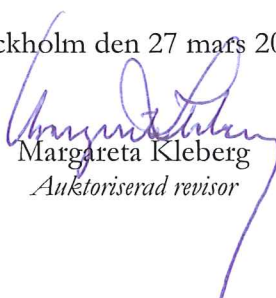
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

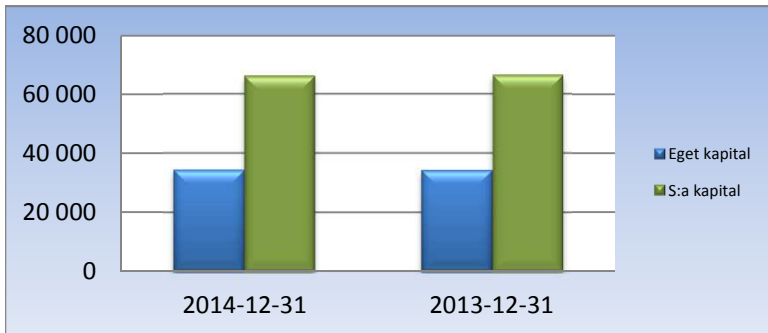
Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 27 mars 2015

  
Margareta Kleberg  
Auktoriserad revisor

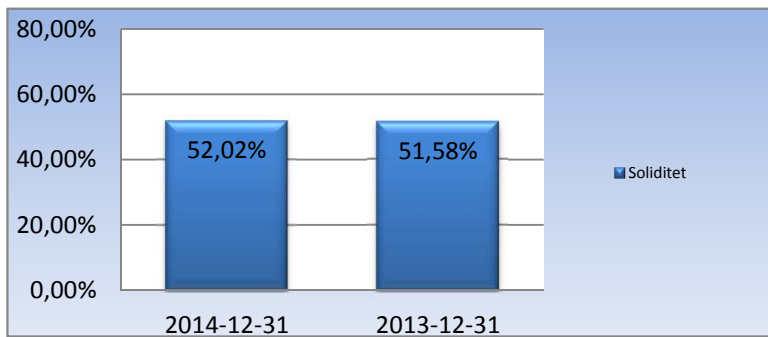
## Årsredovisningen i bilder

### Soliditet

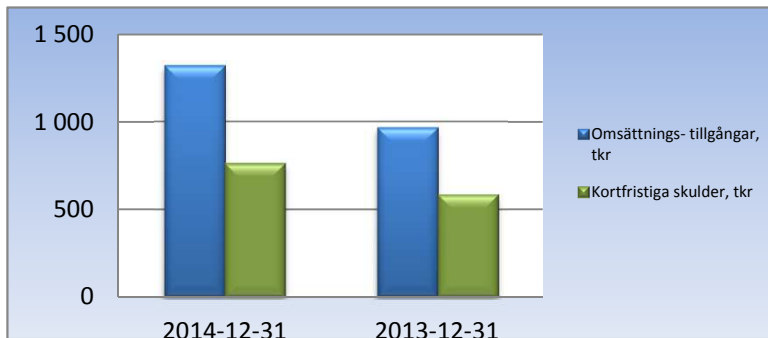


#### Kommentar

God soliditet i ett bostadsbolag anses vara 40%.

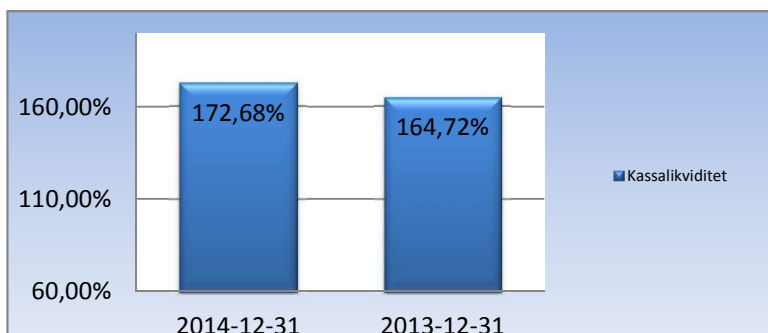


### Kassalikviditet



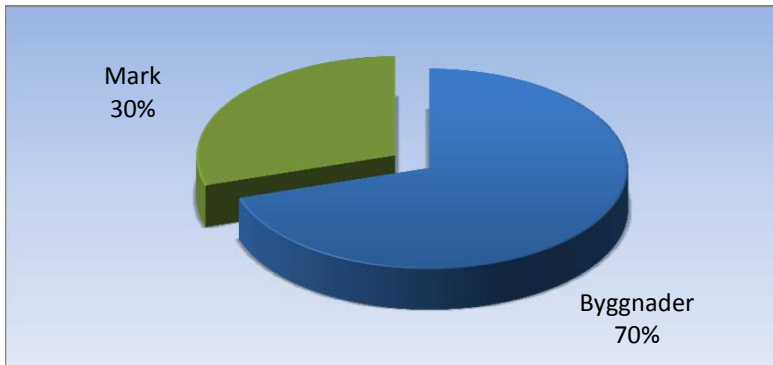
#### Kommentar

God kassalikviditet är > 115%.



## Årsredovisningen i bilder

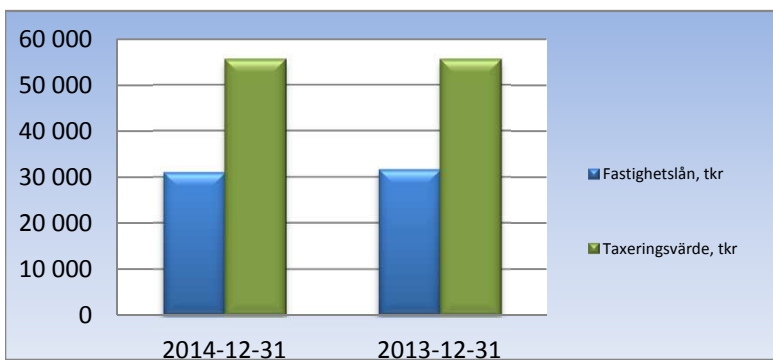
### Taxeringsvärde



#### Kommentar

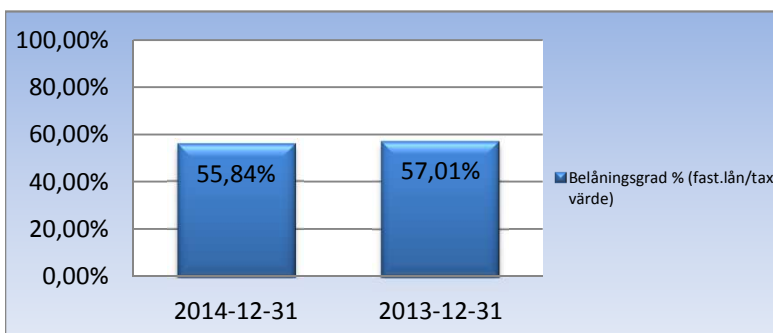
Förhållande mellan taxering för mark och byggnader

### Belåningsgrad

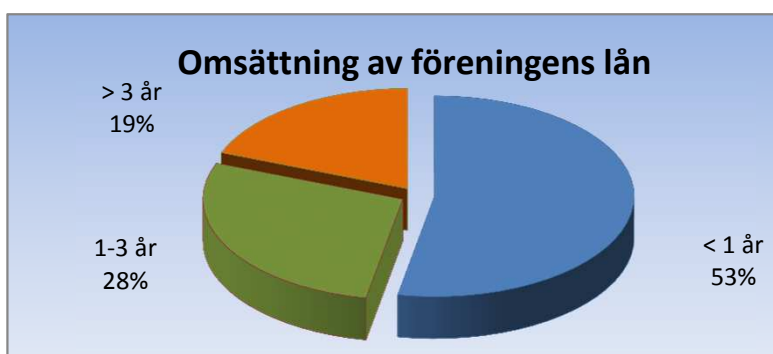


#### Kommentar

Bästa räntevillkor erhålles upp till 75% av taxeringsvärdet.



### Låneportfölj

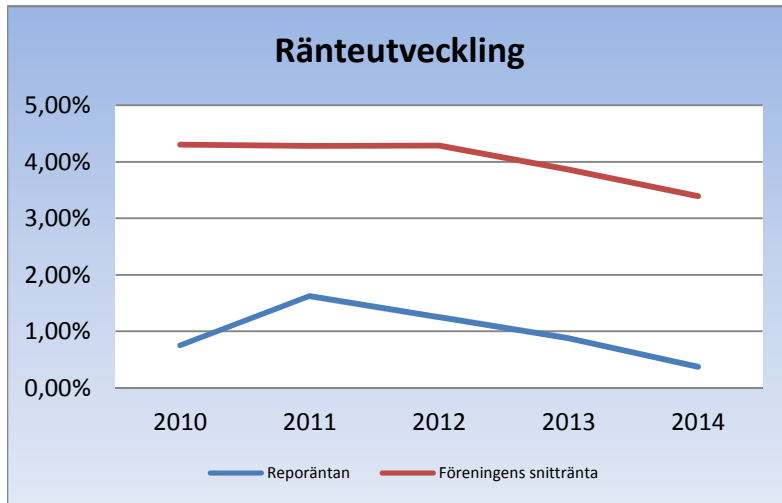


#### Kommentar

Lånens omsättningstid från 2014-12-31.

## Årsredovisningen i bilder

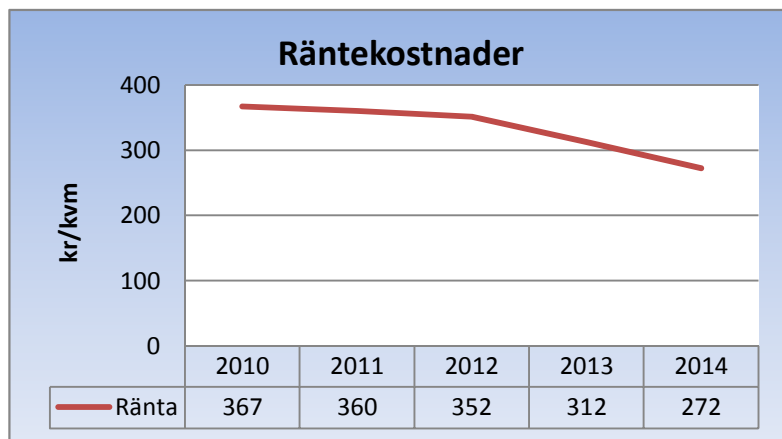
### Ränteutveckling



#### Kommentar

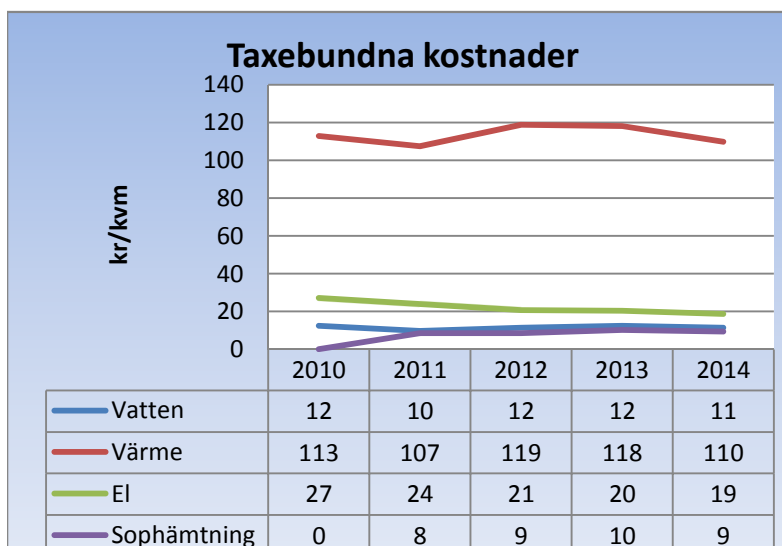
Både föreningens ränta och reporäntan är beräknad på ett genomsnitt över året.

### Kostnadsutveckling



#### Kommentar

Föreningens räntekostnader följer marknadsräntorna.

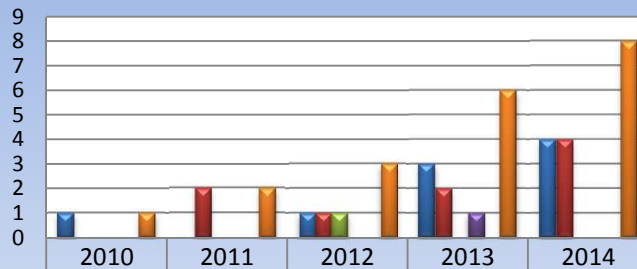


#### Kommentar

## Årsredovisningen i bilder

### Överlåtelse

Antal överlåtelse per år och lägenhetstyp

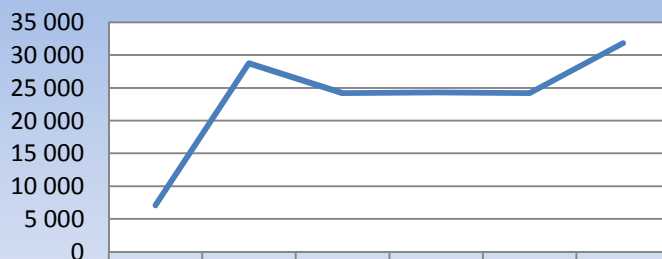


	2010	2011	2012	2013	2014
2 rok	1	0	1	3	4
3 rok	0	2	1	2	4
4 rok	0	0	1	0	0
5 rok	0	0	0	1	0
6 rok					
Summa	1	2	3	6	8

#### Kommentar

I diagrammet är endast överlåtelse till utomstående medtaget.

Prisutveckling per kvm vid överlåtelse



	Ek.plan	2010	2011	2012	2013	2014
kr/kvm	7 053	28 723	24 204	24 306	24 218	31 831

#### 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!*

**BRF GÄSTSALEN 4**  
Org. nr 769602-5159