



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Gästsalen nr 4

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Gästsalen nr 4

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2020.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

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

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

Styrelsen

Anita Bengtsson	Ordförande	
Ann-Marie Gröhn	Sekreterare	
Hans Laestadius	Kassör	
Anita Söderberg	Fastighetsansvarig	
Björn Rundberg	Ledamot	Teknikansvarig

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Margareta Kleberg	Ordinarie Extern	BDO
Sören Vik	Suppleant Extern	BDO

Valberedning

Lars-Erik Jansson	Sammankallande
Britt-Marie Rosenqvist	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-06.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Gästsalen 4	1998	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Söderberg & Partners.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1998 och består av 1 flerbostadshus.

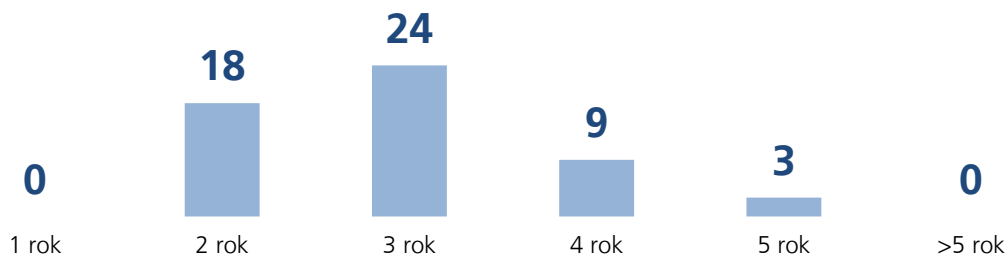
Värdeåret är 1998.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 54 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gästsal plan 15

Bastu plan 15

Gästlägenhet plan 15

Kommentar

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

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2020. Underhållsplanen uppdaterades 2017-11-20.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Slipning och lackering av golven på plan 15	2017	Utfört av Hasselquists Golv
Filterbyten i samtliga lägenheter	2017	Leverantör Folkfilter
Renovering av två hissar	2017	Leverantör Kone
Planerat underhåll	År	Kommentar
Demontering av varmvattensburna handduktorkar i 12 lgh	2018	
Översyn av yttertaken	2018	Eventuell renovering

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

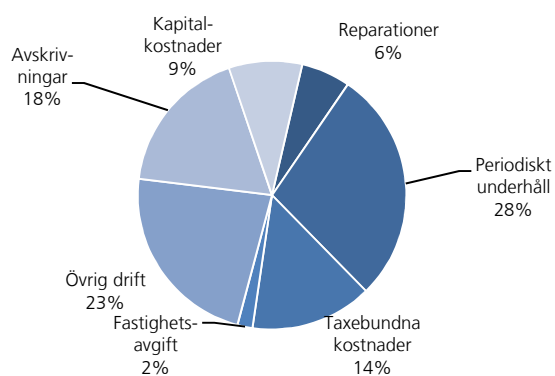
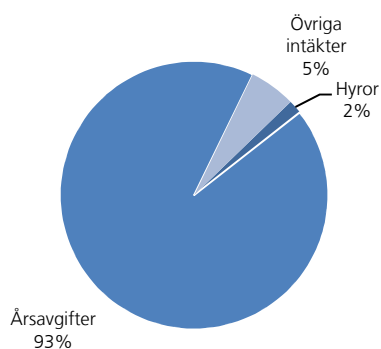
Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2018 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2020.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 211 448	1 595 325
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 664 740	3 228 624
Finansiella intäkter	163	174
Minskning kortfristiga fordringar	207 029	0
Ökning av kortfristiga skulder	260 841	0
	4 132 773	3 228 798
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 021 346	2 133 136
Finansiella kostnader	362 094	447 240
Ökning av kortfristiga fordringar	0	60 545
Minskning av långfristiga skulder	150 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	971 754
	3 533 440	3 612 675
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 810 781	1 211 448
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	599 333	-383 877

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Omfattande renovering av hissarna med nytt styrsystem, byte av draglinor, nya manöverpaneler, byte av rullar till dörrarna, samt förbättrad belysning i korgarna

Brandtillbud i bastun på plan 15 med omfattande rökutveckling. Vårt försäkringsbolag har ersatt alla kostnader för rivning, sanering, ombyggnad och nytt bastuaggregat

Rengöring av soprummen och alla behållarna

Byte till nya digitala timers i elstolparna vid våra p-platser

Slipning och lackering av parkettgolven i gästsalen plan 15

Klotter på fasaden vid Medsolsbacken åtgärdat

Rengöring av yttertaken

Test och funktionskontroll av rökvarnare

Filterbyten i lägenheternas radiatorer, samt i köksfläktarna

OVK plan 15

Inköp av ny diskmaskin till köket plan 15, samt dammsugare till tvättstugan

Vårfest i maj, grillkväll i september, pubkväll i november, julfest i december

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 54 st

Överlåtelse under året: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 71 st

Tillkommande medlemmar: 8 st

Avgående medlemmar: 7 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 72 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	864	792	864	864
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 621	7 659	7 812	7 964
Elkostnad/m ² totalyta	20	16	17	19
Värmekostnad/m ² totalyta	106	98	109	110
Vattenkostnad/m ² totalyta	14	11	13	11
Kapitalkostnader/m ² totalyta	92	113	242	272
Soliditet (%)	53	53	53	52
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-453	-86	240	92
Nettoomsättning (tkr)	3 489	3 227	3 491	3 503

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

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	8 766 000	0	0	8 766 000
Upplåtelseavgifter	18 996 000	0	0	18 996 000
Fond för yttre underhåll	1 046 395	79 000	-336 297	1 303 692
S:a bundet eget kapital	28 808 395	79 000	-336 297	29 065 692
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	5 833 166	-79 000	250 498	5 661 668
Årets resultat	-452 772	-452 772	85 799	-85 799
S:a fritt eget kapital	5 380 394	-531 772	336 297	5 575 869
S:a eget kapital	34 188 789	-452 772	0	34 641 561

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-452 772
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	5 912 166
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-79 000
summa balanserat resultat	5 380 394

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

500 000
5 880 394

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 488 853	3 226 968
Övriga rörelseintäkter	Not 3	175 887	1 656
Summa rörelseintäkter		3 664 740	3 228 624
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 678 471	-1 824 355
Övriga externa kostnader	Not 5	-150 124	-164 266
Personalkostnader	Not 6	-192 751	-144 515
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-734 235	-734 222
Summa rörelsekostnader		-3 755 581	-2 867 358
RÖRELSERESULTAT		-90 841	361 267
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		163	174
Räntekostnader och liknande resultatposter		-362 094	-447 240
Summa finansiella poster		-361 931	-447 066
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-452 772	-85 799
ÅRETS RESULTAT		-452 772	-85 799

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 62 678 559	63 393 972
Maskiner och inventarier	Not 9 97 360	116 182
Summa materiella anläggningstillgångar	62 775 919	63 510 154
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	62 775 919	63 510 154
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 1 203 890	60 384
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11 0	204 500
Summa kortfristiga fordringar	1 203 890	264 884
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	624 195	1 170 897
Summa kassa och bank	624 195	1 170 897
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 828 085	1 435 781
SUMMA TILLGÅNGAR	64 604 004	64 945 935

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		27 762 000	27 762 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 046 395	1 303 692
Summa bundet eget kapital		28 808 395	29 065 692
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 833 166	5 661 668
Årets resultat		-452 772	-85 799
Summa fritt eget kapital		5 380 394	5 575 869
SUMMA EGET KAPITAL		34 188 789	34 641 561
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	29 547 774	30 147 774
Summa långfristiga skulder		29 547 774	30 147 774
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	450 000	0
Leverantörsskulder		75 773	81 439
Övriga skulder		45 790	33 238
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	295 878	41 923
Summa kortfristiga skulder		867 441	156 600
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		64 604 004	64 945 935

Noter

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	100 år	100 år
Maskiner	10 år, 15 år	10 år, 15 år
Inventarier	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	3 400 945	3 117 568
Hyror garage/parkering	60 000	60 000
Gemensamhetslokal	23 850	40 820
Överlåtelse/pantsättning	2 892	7 771
Avgift andrahandsuthyrning	1 119	0
Gästlägenhet	0	800
Öresutjämning	47	9
	3 488 853	3 226 968

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Försäkringsersättning	161 607	0
Övriga intäkter	14 280	1 656
	175 887	1 656

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	0	4 310
	Fastighetskötsel gård beställning	1 862	270
	Städning entreprenad	48 127	46 458
	Städning enligt beställning	54 900	25 943
	Hissbesiktning	4 463	6 094
	Bevakning	14 232	11 457
	Gemensamma utrymmen	5 623	4 913
	Gård	0	2 722
	Förbrukningsmateriel	33 178	49 401
	Brandskydd	1 535	0
		163 920	151 568
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	15 639	23 061
	Gemensamma utrymmen	3 561	33 774
	Tvättstuga	1 275	5 000
	Sophantering/återvinning	0	3 750
	Lås	1 813	2 235
	VVS	10 669	35 041
	Ventilation	4 160	12 500
	Garage/parkering	45 036	0
	Skador/klotter/skadegörelse	164 619	0
		246 772	115 361
	Periodiskt underhåll		
	Hyseslägenheter	0	38 832
	Gemensamma utrymmen	31 439	148 000
	VVS	0	49 231
	Värmeanläggning	18 801	138 816
	Ventilation	82 838	0
	Hiss	1 024 524	32 418
		1 157 602	407 297
	Taxebundna kostnader		
	El	77 403	64 090
	Värme	420 979	386 849
	Vatten	54 295	43 853
	Sophämtning/renhållning	50 740	42 703
		603 417	537 495
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	37 372	48 488
	Tomträttsavgäld	244 200	305 250
	Kabel-TV	150 897	187 145
		432 469	540 883
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	74 290	71 752
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 678 471	1 824 355

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	613	0
	Tele- och datakommunikation	7 521	7 522
	Revisionsarvode extern revisor	27 366	1 834
	Föreningskostnader	10 050	0
	Styrelseomkostnader	649	0
	Fritids- och trivselkostnader	17 221	13 505
	Förvaltningsarvode	60 062	66 481
	Förvaltningsarvoden övriga	0	29 445
	Administration	13 329	10 698
	Korttidsinventarier	1 113	2 249
	Konsultarvode	6 500	8 950
	Föreningsavgifter	0	11 400
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 700	0
	Övriga driftkostnader	0	12 183
		150 124	164 266
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och andra arvoden	161 900	75 000
	Löner	0	42 300
	Kostnadsersättningar	1 755	7 207
	Sociala kostnader	29 096	20 008
		192 751	144 515
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	715 413	715 413
	Maskiner	8 234	8 234
	Inventarier	10 588	10 575
		734 235	734 222

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	71 541 250	71 541 250
	Utgående anskaffningsvärde	71 541 250	71 541 250
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 147 278	-7 431 865
	Årets avskrivningar enligt plan	-715 413	-715 413
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 862 691	-8 147 278
	Planenligt restvärde vid årets slut	62 678 559	63 393 972
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	41 300 000	41 300 000
	Taxeringsvärde mark	19 628 000	19 628 000
		60 928 000	60 928 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	60 600 000	60 600 000
	Lokaler	328 000	328 000
		60 928 000	60 928 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	372 583	372 583
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	372 583	372 583
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-256 401	-237 592
	Årets avskrivningar enligt plan	-18 822	-18 809
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-275 223	-256 401
	Redovisat restvärde vid årets slut	97 360	116 182
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	17 278	17 269
	Skattefordran	26	2 564
	Klientmedel hos SBC	1 186 586	40 551
		1 203 890	60 384
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Förutbetalda kostnader	0	204 500
		0	204 500

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	1 303 692	994 692
	Reservering enligt stadgar	79 000	79 000
	Reservering enligt stämmobeslut	71 000	230 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-407 297	0
	Vid årets slut	1 046 395	1 303 692

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	Handelsbanken	1,200 %	6 808 542	6 808 542	2021-04-30
	Handelsbanken	1,400 %	7 700 000	7 850 000	2022-06-30
	Handelsbanken	1,100 %	9 789 232	9 789 232	2018-12-01
	Handelsbanken	1,640 %	5 700 000	5 700 000	2019-12-01
	Summa skulder till kreditinstitut		29 997 774	30 147 774	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-450 000	0	
			29 547 774	30 147 774	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 547 774 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	44 040 000	44 040 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Ränta	16 503	16 503
	Avgifter och hyror	279 375	25 420
		295 878	41 923

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Demontering av varmvattensburna handdukstorkar i 12 lägenheter

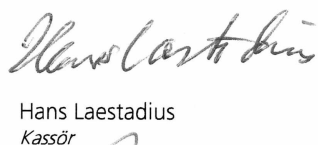
Översyn och ev renovering av yttertaken

Styrelsens underskrifter

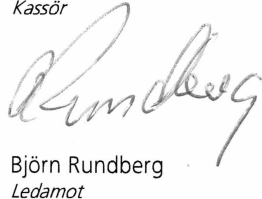
HÄSSELBY den 3 12 2018


Anita Bengtsson
Ordförande

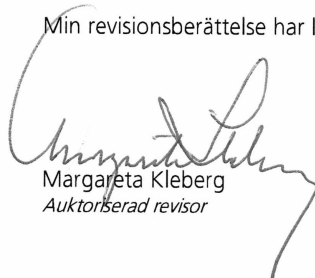

Ann-Marie Gröhn
Sekreterare


Hans Laestadius
Kassör


Anita Söderberg
Fastighetsansvarig


Björn Rundberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 6 13 2018


Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gästsalen nr 4 för år 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Gästsalen nr 4 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggt sätt.

Revisorns ansvar

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett

förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 6 mars 2018



Margareta Kleberg

Auktoriserad revisor