

2018

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Gästsalen nr 4



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Gästsalen nr 4

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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 2022.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att sänkas.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-10-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-12-08 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-19 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Anita Bengtsson	Ordförande	2020
Ann-Marie Gröhn	Sekreterare	2020
Hans Laestadius	Kassör	2019
Anita Söderberg	Fastighetsansvarig	2019
Björn Rundberg	Ledamot	2020

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Hans Laestadius och Anita Söderberg.

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Margareta Kleberg	Ordinarie Extern	BDO
Madelene Sundell Karlsson	Suppleant Extern	BDO

Valberedning

Lars-Erik Jansson
Britt-Marie Rosenqvist

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-04.
Extra föreningsstämma hölls 2018-05-28. Slutligt beslut om stadgeändringar.

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

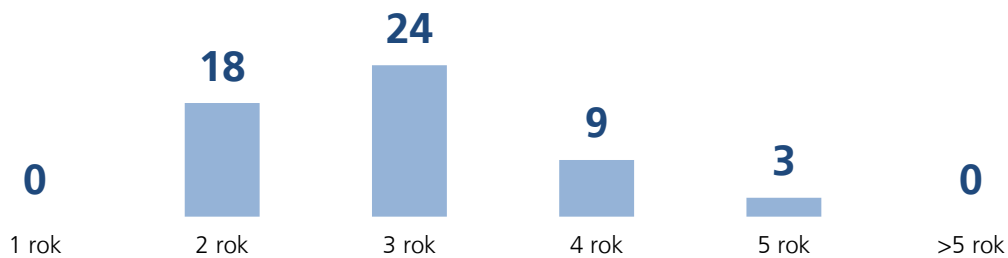
Fastigheten bebyggdes 1998 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1998.

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 med kök
Bastu plan 15
Gästlägenhet plan 15

Kommentar

Plats för upp till 50 personer
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 2022. Underhållsplanen uppdaterades november 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Besiktning och rengöring av yttertaken	2018	Tekniska gruppen
Demontering av varmvattensburna handdukstorkar i 12 lgh	2018	Brunna
Ny maskinpark i tvättstugan	2018	Podab
Planerat underhåll	År	Kommentar
Översyn av värmesystemet	2019	Mätning av syrepartiklar

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum AB, gäller 2017-2019
Tomträttsavtal	Sthlm stad, gäller till 2025
TV och bredband	ComHem
El	Ellevio
Värme	Fortum
Städning	Städpoolen
Hissavtal	Kone och Inspecta
Vatten	Stockholm Vatten
Tvättstuga	Miele, Podab
Sophämtning	Stockholm Vatten och Suez
Lägenhetsförteckning	SBC AB
Fastighetsskötsel	Den egna Tekniska Gruppen
Marskskötsel	Den egna Gröna Gruppen
Snöröjning	Den egna Vita Gruppen
Värmeövervakning	eGain

Föreningens ekonomi

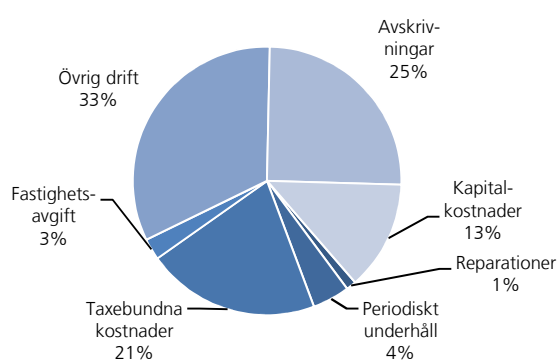
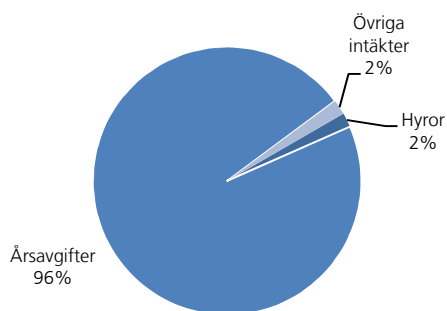
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2018 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2022.

Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna 2019-01-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 810 781	1 211 448
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 511 271	3 664 740
Finansiella intäkter	40	163
Minskning kortfristiga fordringar	26	207 029
Ökning av kortfristiga skulder	0	260 841
	3 511 337	4 132 773
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 800 216	3 021 346
Finansiella kostnader	385 176	362 094
Minskning av långfristiga skulder	1 050 000	150 000
Minskning av kortfristiga skulder	839	0
	3 236 231	3 533 440
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 085 887	1 810 781
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	275 106	599 333

*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 1 337 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

Skrivelse till Stockholm Vatten angående bättre rutiner för sophämtning

Störningar i våra hissar – Kone har fått rycka ut många gånger, programvaran uppdaterad

Slutfört utbyte till LED-armaturer i hisshallarnas nödbelysningar

Demonterat vattenburna handdukstorkar och installerat elektriska till dem som så önskat

Reparerat bänkskiva och bytt några golvplattor i köket plan 15

Bytt till LED-armaturer i tvättstugan

Energideklaration genomförd utan anmärkningar

Besiktning och rengöring av yttertaken genomförd

Inköp och installation av ny maskinpark i tvättstugan – torktumlare, torkskåp och mangel

Oljat in pergolan och även dragit ut el till den

20-årsfest i maj, två pubkvällar, grillkväll vid pergolan i augusti samt lyckad 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: 70

Tillkommande medlemmar: 8

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 72

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	861	864	792	864
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 355	7 621	7 659	7 812
Elkostnad/m ² totalyta	18	20	16	17
Värmekostnad/m ² totalyta	109	106	98	109
Vattenkostnad/m ² totalyta	13	14	11	13
Kapitalkostnader/m ² totalyta	97	92	113	242
Soliditet (%)	54	53	53	53
Resultat efter finansiella poster (tkr)	593	-453	-86	240
Nettoomsättning (tkr)	3 481	3 489	3 227	3 491

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	625 395	79 000	-500 000	1 046 395
S:a bundet eget kapital	28 387 395	79 000	-500 000	28 808 395
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	5 801 394	-79 000	47 228	5 833 166
Årets resultat	593 284	593 284	452 772	-452 772
S:a fritt eget kapital	6 394 678	514 284	500 000	5 380 394
S:a eget kapital	34 782 073	593 284	0	34 188 789

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	593 284
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	5 880 394
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-79 000
summa balanserat resultat	6 394 678

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

-130 741
6 263 937

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 480 751	3 488 853
Övriga rörelseintäkter	Not 3	30 520	175 887
Summa rörelseintäkter		3 511 271	3 664 740
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 432 617	-2 678 471
Övriga externa kostnader	Not 5	-180 367	-150 124
Personalkostnader	Not 6	-187 232	-192 751
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-732 635	-734 235
Summa rörelsekostnader		-2 532 850	-3 755 581
RÖRELSERESULTAT		978 420	-90 841
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		40	163
Räntekostnader och liknande resultatposter		-385 176	-362 094
Summa finansiella poster		-385 136	-361 931
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		593 284	-452 772
ÅRETS RESULTAT		593 284	-452 772

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	61 963 147	62 678 559
Maskiner	Not 9	8 233	16 467
Inventarier	Not 10	71 905	80 893
Summa materiella anläggningstillgångar		62 043 284	62 775 919
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		62 043 284	62 775 919
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 943 264	1 203 890
Summa kortfristiga fordringar		1 943 264	1 203 890
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		159 900	624 195
Summa kassa och bank		159 900	624 195
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 103 165	1 828 085
SUMMA TILLGÅNGAR		64 146 449	64 604 004

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		27 762 000	27 762 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	625 395	1 046 395
Summa bundet eget kapital		28 387 395	28 808 395
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 801 394	5 833 166
Årets resultat		593 284	-452 772
Summa fritt eget kapital		6 394 678	5 380 394
SUMMA EGET KAPITAL		34 782 073	34 188 789
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	27 747 774	29 547 774
Summa långfristiga skulder		27 747 774	29 547 774
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	1 200 000	450 000
Leverantörsskulder		85 673	75 773
Skatteskulder		1 162	0
Övriga skulder		49 372	45 790
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	280 395	295 878
Summa kortfristiga skulder		1 616 602	867 441
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		64 146 449	64 604 004

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i 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	2018	2017
Byggnader	100 år	100 år
Maskiner	10 år	10 år
Inventarier	15 år	15 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	3 388 355	3 400 945
Hyror garage/parkering	60 000	60 000
Gemensamhetslokal	16 150	23 850
Överlåtelse/pantsättning	0	2 892
Avgift andrahandsuthyrning	0	1 119
Gästlägenhet	16 200	0
Öresutjämning	46	47
	3 480 751	3 488 853

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Försäkringsersättning	0	161 607
Övriga intäkter	30 520	14 280
	30 520	175 887

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	2 481	1 862
	Städning entreprenad	43 413	48 127
	Städning enligt beställning	26 915	54 900
	Mattvätt/Hyrmattor	1 420	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	6 775	0
	Hissbesiktning	3 446	4 463
	Bevakning	11 891	14 232
	Gemensamma utrymmen	7 545	5 623
	Gård	1 185	0
	Förbrukningsmateriel	38 078	33 178
	Brandskydd	0	1 535
		143 148	163 920
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	15 639
	Gemensamma utrymmen	1 990	3 561
	Tvättstuga	3 150	1 275
	Lås	525	1 813
	VVS	17 235	10 669
	Värmeanläggning/undercentral	3 530	0
	Ventilation	0	4 160
	Garage/parkering	0	45 036
	Skador/klotter/skadegörelse	2 084	164 619
	Övrigt	8 968	0
		37 482	246 772
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	0	31 439
	Tvättstuga	89 000	0
	VVS	12 438	0
	Värmeanläggning	23 053	18 801
	Ventilation	6 250	82 838
	Hiss	0	1 024 524
		130 741	1 157 602
	Taxebundna kostnader		
	El	72 435	77 403
	Värme	430 607	420 979
	Vatten	52 071	54 295
	Sophämtning/renhållning	52 472	50 740
		607 585	603 417
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	45 902	37 372
	Tomträttsavgäld	244 210	244 200
	Kabel-TV	148 071	150 897
		438 183	432 469
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	75 478	74 290
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 432 617	2 678 471

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	0	613
	Tele- och datakommunikation	8 302	7 521
	Revisionsarvode extern revisor	24 906	27 366
	Föreningskostnader	913	10 050
	Styrelseomkostnader	201	649
	Fritids- och trivselkostnader	68 457	17 221
	Förvaltningsarvode	53 390	60 062
	Administration	4 372	13 329
	Korttidsinventarier	5 800	1 113
	Konsultarvode	700	6 500
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 810	5 700
	Övriga driftskostnader	7 516	0
		180 367	150 124
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	157 775	161 900
	Kostnadsersättningar	1 200	1 755
	Sociala kostnader	28 257	29 096
		187 232	192 751
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	715 413	715 413
	Maskiner	8 234	8 234
	Inventarier	8 988	10 588
		732 635	734 235

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	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	-8 862 691	-8 147 278
	Årets avskrivningar enligt plan	-715 413	-715 413
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 578 103	-8 862 691
	Planenligt restvärde vid årets slut	61 963 147	62 678 559
	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	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	82 339	82 339
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	82 339	82 339
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-65 872	-57 638
	Årets avskrivningar enligt plan	-8 234	-8 234
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-74 106	-65 872
	Redovisat restvärde vid årets slut	8 233	16 467
Not 10	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	290 244	290 244
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	290 244	290 244
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-209 352	-198 763
	Årets avskrivningar enligt plan	-8 988	-10 588
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-218 340	-209 351
	Redovisat restvärde vid årets slut	71 905	80 893

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	17 278	17 278
	Skattefordran	0	26
	Klientmedel hos SBC	1 925 986	1 186 586
		1 943 264	1 203 890

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	1 046 395	1 303 692
	Reservering enligt stadgar	79 000	79 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	71 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-500 000	-407 297
	Vid årets slut	625 395	1 046 395

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,200 %	6 808 542	6 808 542	2021-04-30
	Handelsbanken	1,400 %	7 100 000	7 700 000	2022-06-30
	Handelsbanken	1,110 %	9 789 232	9 789 232	2022-12-01
	Handelsbanken	1,640 %	5 250 000	5 700 000	2019-12-01
	Summa skulder till kreditinstitut		28 947 774	29 997 774	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 200 000	-450 000	
			27 747 774	29 547 774	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 747 774 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	44 040 000	44 040 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Ränta	15 689	16 503
	Avgifter och hyror	264 706	279 375
		280 395	295 878

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Utökning med två parkeringsplatser nedanför pergolan om byggnadslov erhålles

Uppföljningsmöte med Kone ang störningarna under 2018

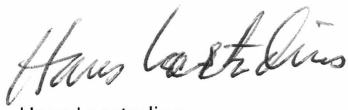
Kontroll och genomgång av värmesystemet med hänsyn till bl.a vattnets syrepartiklar

Styrelsens underskrifter

HÄSSELBY den 11 / 2 2019


Anita Bengtsson
Ordförande


Ann-Marie Gröhn
Sekreterare


Hans Laestadius
Kassör


Anita Söderberg
Fastighetsansvarig


Björn Rundberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 15 / 3 2019


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 2018.

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 2018 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. Risker 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 2018 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

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:

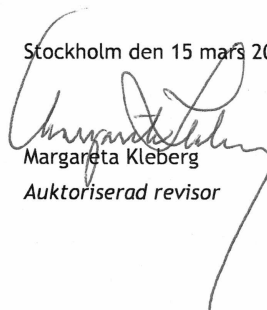
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionsssed 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 15 mars 2019



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	3 061 000	3 388 355	3 401 000
Hyror garage/parkering	60 000	60 000	60 000
Gemensamhetslokal	10 000	16 150	25 000
Överlåtelse/pantsättning	0	0	5 000
Gästlägenhet	15 000	16 200	0
Öresutjämning	0	46	0
Övriga intäkter	5 000	30 520	0
	3 151 000	3 511 271	3 491 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel beställning	-10 000	0	-10 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-5 000	-2 481	-5 000
Städning entreprenad	-55 000	-43 413	-50 000
Städning enligt beställning	-30 000	-26 915	-30 000
Mattvätt/Hyrmattor	0	-1 420	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-6 775	0
Hissbesiktning	-8 000	-3 446	-7 000
Bevakning	-15 000	-11 891	-16 000
Gemensamma utrymmen	-5 000	-7 545	-2 000
Gård	0	-1 185	0
Förbrukningsmateriel	-30 000	-38 078	-10 000
	-158 000	-143 148	-130 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-5 000	0	-10 000
Gemensamma utrymmen	-5 000	-1 990	-10 000
Tvättstuga	-5 000	-3 150	-6 000
Lås	-2 000	-525	-10 000
VVS	-20 000	-17 235	-30 000
Värmeanläggning/undercentral	-10 000	-3 530	-30 000
Ventilation	-5 000	0	-15 000
Garage/parkering	-100 000	0	0
Skador/klotter/skadegörelse	-5 000	-2 084	0
Övrigt	-10 000	-8 968	-20 000
	-167 000	-37 482	-131 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-10 000	0	-10 000
Gemensamma utrymmen	-5 000	0	-5 000
Tvättstuga	0	-89 000	0
VVS	-10 000	-12 438	0
Värmeanläggning	-100 000	-23 053	-15 000
Ventilation	-10 000	-6 250	-45 000
Hiss	-5 000	0	-5 000
Tak	-45 000	0	-90 000
	-185 000	-130 741	-170 000
Taxebundna kostnader			
El	-85 000	-72 435	-80 000
Värme	-440 000	-430 607	-430 000
Vatten	-55 000	-52 071	-55 000
Sophämtning/renhållning	-50 000	-52 472	-35 000
Grovsopor	-10 000	0	-10 000
	-640 000	-607 585	-610 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-50 000	-45 902	-39 000
Tomträttsavgäld	-244 000	-244 210	-244 000
Kabel-TV	-150 000	-148 071	-150 000
	-444 000	-438 183	-433 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-80 000	-75 478	-76 000
	-80 000	-75 478	-76 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-7 000	-8 302	-7 000
Revisionsarvode extern revisor	-30 000	-24 906	-27 000
Föreningskostnader	-10 000	-913	-10 000
Styrelseomkostnader	-5 000	-201	-3 000
Fritids- och trivselkostnader	-20 000	-68 457	-50 000
Förvaltningsarvode	-55 000	-53 390	-55 000
Förvaltningsarvoden övriga	-25 000	0	-25 000
Administration	-10 000	-4 372	-15 000
Korttidsinventarier	-5 000	-5 800	-10 000
Konsultarvode	0	-700	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 810	-6 000
Övriga driftskostnader	-15 000	-7 516	-14 000
	-188 000	-180 367	-222 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-100 000	-100 000	-100 000
Övriga arvoden	-65 000	-57 775	-60 000
Bilersättning skattefri	0	0	-2 000
Kostnadsersättning skattefri	-5 000	-1 200	-5 000
Arbetsgivaravgifter	-20 000	-28 257	-20 000
	-190 000	-187 232	-187 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-716 000	-715 413	-715 000
Maskiner	-9 000	-8 234	-8 000
Inventarier	-9 000	-8 988	-11 000
	-734 000	-732 635	-734 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 786 000	-2 532 850	-2 693 000
RÖRELSERESULTAT	365 000	978 420	798 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	40	0
Låneräntor	-380 000	-385 156	-400 000
Övriga räntekostnader	0	-20	0
	-380 000	-385 136	-400 000
RESULTAT	-15 000	593 284	398 000