

2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Gästsalen nr 4



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 byggtreprenader och mycket annat. SBC 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 SBC 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 SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. 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.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Gästsalen nr 4

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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 2022 och 2023.
- 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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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 2018-06-19 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Anita Bengtsson	Ordförande	2022
Ann-Marie Gröhn	Sekreterare	2022
Jonny Nilsson	Kassör	2023
Anita Söderberg	Fastighetsansvarig	2023
Björn Rundberg	Ledamot	2022
Hans Laestadius	Suppleant	2022

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Anita Bengtsson, Ann-Marie Gröhn, Hans Laestadius och Björn Rundberg.

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Karolina Lövström
Maria Theander

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

BDO Stockholm
BDO Stockholm

Valberedning

Lars-Erik Jansson
Britt-Marie Rosenquist

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-16.

Extra föreningsstämma hölls 2021-11-24. Extra stämma angående önskemål om installation av laddstolpar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
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.

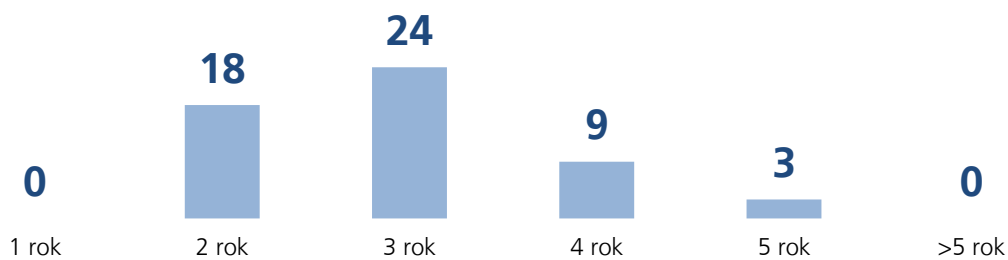
Värdeåret är 1998.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 936 m², varav 3 936 m² utgör boyta.

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 pers
Fasta tider varje vecka, kan även bokas individuellt
200 kr/natt

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2023. Underhållsplanen uppdaterades november 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
OVK	2021	Vart sjätte år
Uppgradering av värmesystemet	2020	
Översyn av värmeväxlare	2020	
Filterbyten alla lgh	2020	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Ny högtryckspump plan 15	2022	
Stampolning alla avlopp	2022	Vart sjätte år
Fläktmotorer plan 15	2023	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum AB
Tomträttsavtal	Sthlm stad, gäller till 2025
TV och bredband	Tele2
El	Fortum
Värme	Sthlm Exergi
Städning	Städpoolen
Hissavtal	Kone och Inspecta
Vatten	Stockholm Vatten
Tvättstuga	Miele, Podab
Sophämtning	Stockholm Vatten och Suez
Lägenhetsförteckning	SBC AB
Fastighetskötsel	Den egna Tekniska Gruppen
Marskötsel	Den egna Gröna Gruppen
Snöröjning	Den egna Vita Gruppen
Värmeövervakning	eGain
Hjärtstartare	Siemens
Porttelefoner	SafeTeam
Elnät	Ellevio

Hållbarhetsinformation

Föreningen har laddstolpar för elbilar i anslutning till våra parkeringsplatser.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmanar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Våra gemensamma utrymmen och miljöer är handikapps-och åldersanpassade.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män.

Styrelsen består idag av 50 % kvinnor och 50 % män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

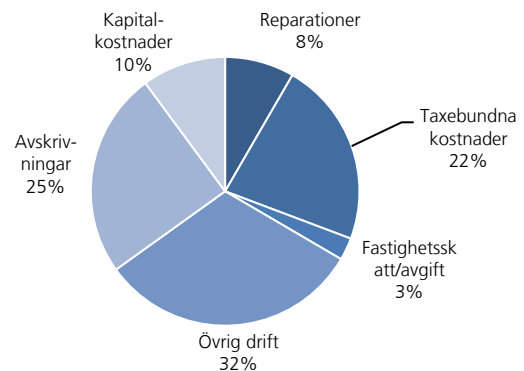
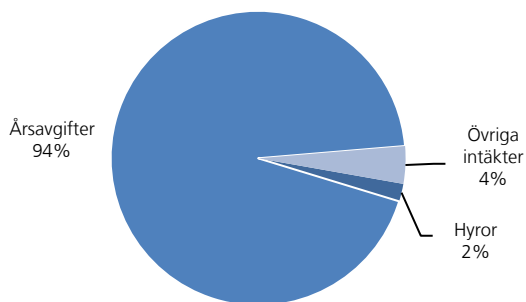
Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2022 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2023.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 865 676	2 367 191
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 094 878	2 999 017
Finansiella intäkter	97	24
Minskning kortfristiga fordringar	0	145
Ökning av kortfristiga skulder	30 051	0
	3 125 026	2 999 186
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 917 936	1 902 160
Finansiella kostnader	296 337	327 970
Ökning av kortfristiga fordringar	31 793	0
Minskning av långfristiga skulder	1 200 000	1 200 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	70 571
	3 446 066	3 500 701
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 544 637	1 865 676
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-321 040	-501 515

*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 1 459 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

Kontroll av brandlarm utfört

Byte av motor till torktumlare utfört

Ventilation för torktumlare och torkskåp åtgärdat

Automatiska dörrstängningar tidsförkortas

Hängrännor på taket justerade

Högtalarsystem med trådlösa mikrofoner installerat

Löpband till plan 2 inköpt

Arbete med föreningens externa websida pågår

Swishkonto öppnat

Hissbesiktning genomförd. Garanti gäller t.o.m. 2022-06-30

Filterbyte fläktrum plan 15 utfört

Kontroll av syrehalten i värmesystemet

Byte av batteribackup p. g. a. felhantering Comhem

Service av pumpar i undercentralen klart

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomförd

Byte av persienner plan 15 genomfört

Omfogning av golv i köket plan 15

Vaccinationer mot covid och säsongsinfluensan har genomförts på plan 15 till boende i huset

Gymnastikgruppen har samlats måndagar på plan 15

Massage har erbjudits vid ett flertal tillfällen på plan 15

Hjärtstartarutbildning genomförd

Föreningen deltar i möte med samverkansgrupp "Hässelby Strand"

Extra stämma angående: " Önskemål om installation av elladdstolpar"

Stoppa höghusgruppen har arbetat aktivt under året med namninsamling, demonstration och ett omfattande samrådsyttrande

Trots pandemin har filmaftnar, bokcirkel och kaffestunder avhållits

Året avslutades med en välbesökt julkväll på plan 15

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 54 st
Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 75
Tillkommande medlemmar: 1
Avgående medlemmar: 1
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 75

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	739	739	778	861
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 554	6 859	7 164	7 355
Elkostnad/m ² totalyta	19	17	18	18
Värmekostnad/m ² totalyta	114	103	104	109
Vattenkostnad/m ² totalyta	16	16	12	13
Kapitalkostnader/m ² totalyta	75	83	94	97
Soliditet (%)	57	56	55	54
Resultat efter finansiella poster (tkr)	156	45	280	593
Nettoomsättning (tkr)	2 986	2 995	3 170	3 481

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 936 m² bostäder.

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	612 408	79 000	0	533 408
S:a bundet eget kapital	28 374 408	79 000	0	28 295 408
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	6 732 091	-79 000	44 510	6 766 581
Årets resultat	156 301	156 301	-44 510	44 511
S:a fritt eget kapital	6 888 393	77 301	0	6 811 091
S:a eget kapital	35 262 801	156 301	0	35 106 499

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	156 301
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	6 811 091
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-79 000</u>
summa balanserat resultat	6 888 392

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-17 445
av fond för yttre underhåll ianspråktas	<u>17 445</u>
att i ny räkning överförs	6 888 392

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 985 592	2 994 992
Övriga rörelseintäkter	Not 3	109 286	4 025
Summa rörelseintäkter		3 094 878	2 999 017
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 605 662	-1 511 066
Övriga externa kostnader	Not 5	-141 406	-204 655
Personalkostnader	Not 6	-170 868	-186 439
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-724 401	-724 401
Summa rörelsekostnader		-2 642 337	-2 626 560
RÖRELSERESULTAT		452 541	372 457
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		97	24
Räntekostnader och liknande resultatposter		-296 337	-327 970
Summa finansiella poster		-296 240	-327 946
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		156 301	44 511
ÅRETS RESULTAT		156 301	44 511

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8, 14	59 816 909	60 532 322
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	44 940	53 928
Summa materiella anläggningstillgångar		59 861 849	60 586 250
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		59 861 849	60 586 250
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 466 904	1 786 579
Summa kortfristiga fordringar		1 466 904	1 786 579
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		126 572	114 179
Summa kassa och bank		126 572	114 179
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 593 477	1 900 757
SUMMA TILLGÅNGAR		61 455 326	62 487 007

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		27 762 000	27 762 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	612 408	533 408
Summa bundet eget kapital		28 374 408	28 295 408
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		6 732 091	6 766 581
Årets resultat		156 301	44 511
Summa ansamlad förlust		6 888 393	6 811 091
SUMMA EGET KAPITAL		35 262 801	35 106 499
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	12 058 542	18 989 232
Summa långfristiga skulder		12 058 542	18 989 232
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	13 739 232	8 008 542
Leverantörsskulder		136 479	71 465
Skatteskulder		4 470	2 850
Övriga skulder		0	49 623
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	253 802	258 796
Summa kortfristiga skulder		14 133 983	8 391 276
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		61 455 326	62 487 007

Noter

Belopp anges i svenska 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 årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år
Maskiner	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Inventarier	15 år	15 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	2 907 803	2 908 506
Hyror garage/parkering	60 000	60 000
Gemensamhetslokal	11 600	11 300
Gästlägenhet	6 200	15 200
Öresutjämning	-11	-14
	2 985 592	2 994 992

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Försäkringsersättning	97 726	0
Övriga intäkter	11 560	4 025
	109 286	4 025

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	20 066	4 664
	Städning entreprenad	46 812	45 532
	Städning enligt beställning	35 190	22 680
	Mattvätt/Hyrmattor	6 170	6 008
	Hissbesiktning	9 594	3 680
	Bevakning	15 735	12 536
	Gemensamma utrymmen	2 089	18 174
	Gård	298	0
	Förbrukningsmateriel	29 564	25 185
		165 518	138 459
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	34 363	0
	Tvättstuga	22 164	7 081
	Lås	8 148	15 991
	VVS	10 925	5 757
	Värmeanläggning/undercentral	25 359	11 797
	Ventilation	0	30 143
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	5 659	0
	Vattenskada	138 008	3 383
		244 626	74 152
	Periodiskt underhåll		
	Värmeanläggning	10 621	104 296
	Ventilation	0	84 628
	Elinstallationer	6 824	0
		17 445	188 924
	Taxebundna kostnader		
	El	74 945	65 989
	Värme	447 977	404 852
	Vatten	62 394	64 444
	Sophämtning/renhållning	66 406	57 527
		651 722	592 812
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	53 377	52 497
	Tomträttsavgäld	244 200	244 200
	Kabel-TV	149 988	149 224
		447 565	445 921
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	78 786	70 798
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 605 662	1 511 066

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	625	0
	Tele- och datakommunikation	20 020	11 036
	Revisionsarvode extern revisor	23 661	27 169
	Föreningskostnader	2 869	0
	Styrelseomkostnader	2 913	1 038
	Fritids- och trivselkostnader	18 335	18 580
	Förvaltningsarvode *	44 462	63 420
	Förvaltningsarvoden övriga	625	5 457
	Administration	15 542	4 310
	Korttidsinventarier	6 245	9 464
	Konsultarvode	0	50 625
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 110	6 040
	Övriga driftskostnader	0	7 516
		141 406	204 655
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	151 193	165 325
	Sociala kostnader	19 675	21 114
		170 868	186 439
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	715 413	715 413
	Inventarier	8 988	8 988
		724 401	724 401

- Förvaltningsarvode 44 462 kronor 2021 avser förvaltningsarvode kvartal 2, kvartal 3 och kvartal 4 2021. Förvaltningsarvode kvartal 1 2021 bokfördes i årsredovisningen 2020.

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	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	-11 008 928	-10 293 516
	Årets avskrivningar enligt plan	-715 413	-715 413
	Utgående avskrivning enligt plan	-11 724 341	-11 008 928
	Planenligt restvärde vid årets slut	59 816 909	60 532 322
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	45 000 000	45 000 000
	Taxeringsvärde mark	23 600 000	23 600 000
		68 600 000	68 600 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	68 600 000	68 600 000
		68 600 000	68 600 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	MASKINER	2021-12-31	2020-12-31
	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	-82 339	-82 339
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-82 339	-82 339
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	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	-236 316	-227 328
	Årets avskrivningar enligt plan	-8 988	-8 988
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-245 304	-236 316
	Redovisat restvärde vid årets slut	44 940	53 928

Not 11 ÖVRIGA FORDRINGAR		2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto		17 047	17 047
Klientmedel hos SBC		933 967	1 769 532
Fordringar kreditfakturor		31 793	0
Räntekonto hos SBC		484 097	0
		1 466 904	1 786 579

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		533 408	573 654
Reservering enligt stadgar		79 000	79 000
Reservering enligt stämmobeslut		188 924	0
lanspråktagande enligt stadgar		0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut		-188 924	-119 246
Vid årets slut		612 408	533 408

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT		Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	ändringsdag
Handelsbanken	0,800 %		6 808 542	6 808 542	2025-04-30
Handelsbanken	1,400 %		7 100 000	7 100 000	2022-06-30
Handelsbanken	1,110 %		6 639 232	7 839 232	2022-12-01
Handelsbanken	1,000 %		5 250 000	5 250 000	2023-12-01
Summa skulder till kreditinstitut			25 797 774	26 997 774	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-13 739 232	-8 008 542	
			12 058 542	18 989 232	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 797 774 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	44 040 000	44 040 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Ränta	10 370	11 480
	Avgifter och hyror	243 432	247 316
		253 802	258 796

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Stamspolning i alla lägenheter

Installation av laddstolpar

Byte av fläktmotor plan 15

Styrelsens underskrifter


HÄSSELBY den 21/3 2022



Anita Bengtsson
Ordförande



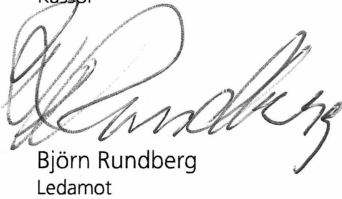
Ann-Marie Gröhn
Sekreterare



Jonny Nilsson
Kassör



Anita Söderberg
Fastighetsansvarig



Björn Rundberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 20/4 - 2022



Karolina Lövström
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 2021.

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 2021 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2020 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 28 mars 2020 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 misstag.

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.

Revisorers 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 misstag, 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig

felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 2021 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 "Revisorers 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 tryggt sätt.

Revisorers 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

Stockholm den 20 april 2022



Karolina Lövström

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 908 000	2 907 803	2 908 000
Hyror garage/parkering	60 000	60 000	60 000
Gemensamhetslokal	10 000	11 600	10 000
Gästlägenhet	20 000	6 200	20 000
Öresutjämning	0	-11	0
Försäkringsersättning	0	97 726	0
Övriga intäkter	30 000	11 560	20 000
	3 028 000	3 094 878	3 018 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel beställning	-10 000	0	-10 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-5 000	-20 066	-5 000
Städning entreprenad	-55 000	-46 812	-55 000
Städning enligt beställning	-30 000	-35 190	-30 000
Mattvätt/Hyrmattor	-5 000	-6 170	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	0	-25 000
Hissbesiktning	-8 000	-9 594	-8 000
Bevakning	-16 000	-15 735	-15 000
Gemensamma utrymmen	-5 000	-2 089	-5 000
Gård	0	-298	0
Förbrukningsmateriel	-30 000	-29 564	-30 000
	-164 000	-165 518	-183 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-10 000	0	-5 000
Gemensamma utrymmen	-40 000	-34 363	-5 000
Tvättstuga	-50 000	-22 164	-5 000
Lås	-2 000	-8 148	-2 000
VVS	-50 000	-10 925	-50 000
Värmeanläggning/undercentral	-30 000	-25 359	-20 000
Ventilation	-25 000	0	-5 000
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-5 659	0
Garage/parkering	-20 000	0	-10 000
Vattenskada	0	-138 008	0
Övrigt	-100 000	0	-100 000
	-327 000	-244 626	-202 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-10 000	0	-10 000
Gemensamma utrymmen	-30 000	0	-15 000
VVS	-72 000	0	-72 000
Värmeanläggning	-30 000	-10 621	-15 000
Ventilation	-20 000	0	-45 000
Elinstallationer	0	-6 824	-3 000
Hiss	-10 000	0	-5 000
Tak	-10 000	0	-15 000
	-182 000	-17 445	-180 000
Taxebundna kostnader			
El	-80 000	-74 945	-80 000
Värme	-430 000	-447 977	-430 000
Vatten	-60 000	-62 394	-55 000
Sophämtning/renhållning	-55 000	-66 406	-50 000
Grovsopor	-10 000	0	-10 000
	-635 000	-651 722	-625 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-55 000	-53 377	-55 000
Tomträttsavgäld	-244 000	-244 200	-244 000
Kabel-TV	-150 000	-149 988	-150 000
	-449 000	-447 565	-449 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-81 000	-78 786	-80 000
	-81 000	-78 786	-80 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	-625	0
Tele- och datakommunikation	-7 000	-20 020	-7 000
Revisionsarvode extern revisor	-30 000	-23 661	-30 000
Föreningskostnader	-10 000	-2 869	-10 000
Styrelseomkostnader	-5 000	-2 913	-5 000
Fritids- och trivselkostnader	-30 000	-18 335	-30 000
Förvaltningsarvode	-70 000	-44 462	-70 000
Förvaltningsarvoden övriga	-20 000	-625	-20 000
Administration	-10 000	-15 542	-10 000
Korttidsinventarier	-5 000	-6 245	-5 000
Konsultarvode	-15 000	0	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-6 110	-6 000
Övriga driftskostnader	-15 000	0	-15 000
	-223 000	-141 406	-208 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-100 000	-101 317	-100 000
Övriga arvoden	-75 000	-49 876	-75 000
Kostnadsersättning skattefri	-6 000	0	-5 000
Arbetsgivaravgifter	-10 000	-19 675	-10 000
	-191 000	-170 868	-190 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-716 000	-715 413	-716 000
Maskiner	0	0	-9 000
Inventarier	-9 000	-8 988	-9 000
	-725 000	-724 401	-734 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 977 000	-2 642 337	-2 851 000
RÖRELSERESULTAT	51 000	452 541	167 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	97	0
Låneräntor	-300 000	-296 337	-330 000
	-300 000	-296 240	-330 000
RESULTAT	-249 000	156 301	-163 000

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 omsättnings-tillgångar (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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se