

2022

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 2022.

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 2024.
- 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
Ann-Marie Gröhn	Ledamot
Jonny Nilsson	Ledamot
Björn Rundberg	Ledamot
Anita Söderberg	Ledamot

Hans Laestadius Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Karolina Lövström	Ordinarie Extern	BDO Stockholm
Maria Theander	Suppleant Extern	BDO Stockholm

Valberedning

Lars-Erik Jansson
Brittmarie Rosenquist

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-01.

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.

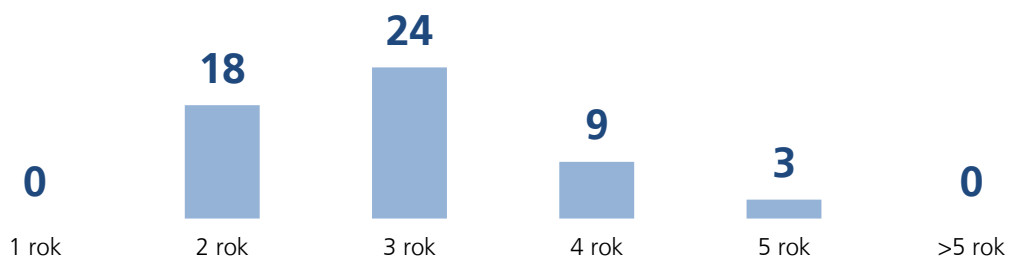
Värdeåret är 1998.

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 2024. Underhållsplanen uppdaterades november 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ny högtryckspump plan 15	2022	
Stamspolning	2022	Vart sjätte år
Planerat underhåll	År	
Fläktmotorer plan 15	2023	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC 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
Markskötsel	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 energisnåla vitvaror i våra gemensamma utrymmen.

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.

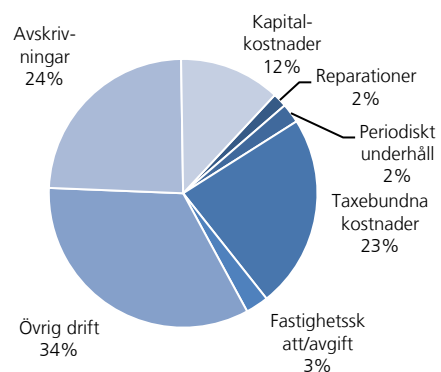
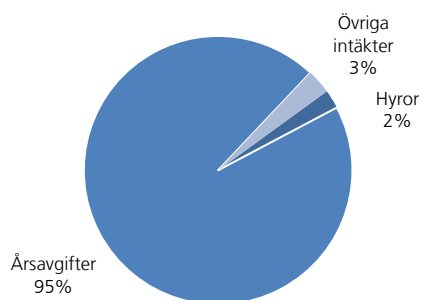
Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2022 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2024.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 544 637	1 865 676
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 067 279	3 094 878
Finansiella intäkter	4 206	97
Minskning kortfristiga fordringar	25 591	0
Ökning av kortfristiga skulder	46 214	30 051
	3 143 290	3 125 026
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 914 927	1 917 936
Finansiella kostnader	366 589	296 337
Ökning av materiella anläggningstillgångar	53 775	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	31 793
Minskning av långfristiga skulder	750 000	1 200 000
	3 085 291	3 446 066
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 602 635	1 544 637
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	57 998	-321 040

*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 1 519 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

Inspektion och testning av brandvarnare i husets samtliga lokaler genomförd varav åtta brandvarnare blev utbytta

Protokoll efter genomförd stamspolning har erhållits

Nytt serviceavtal hissar tecknat med KONE

Ny hemsida etablerad, se gastsalen4.se

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

Stoppa höghusgruppen har arbetat aktivt under året med namninsamling, demonstration och ett omfattande samrådsyttrande. Politikerna i Stadshuset beslöt att stoppa höghusbygget!

Trots pandemin har filmaftnar, pubkvällar, bokcirklar och kaffestunder kunnat avhållas.

En uppskattad vårfest avhölls i maj, med skönsjungande trubadur. Grillafton i september

Gymnastik gruppen har samlats måndagar på plan 15

Massage har erbjudits vid ett flertal tillfällen på plan 15

Certifikat OVK har erhållits efter genomförd kontroll

Tre stycken el-ladd stolpar installerade

Omförhandlingar av två stycken lån hos SHB har ägt rum

Styrelsens Befattningsbeskrivning har korrigerats och fastställts

Översyn av rökgasfläktar har genomförts

Försök med luftrenare i soprummet har utförts

Stockholms Stads nya "Hemtjänstlås" kan komma att installeras

Kontroll av syrehalten i värmesystemet har utförts

Kontroll av rökdäckarna i hisshallar har utförts

Året avslutades med en välbesökt julkväll på plan 15

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 54 st
Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 75
Tillkommande medlemmar: 8
Avgående medlemmar: 10
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 73

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	739	739	739	778
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 364	6 554	6 859	7 164
Elkostnad/m ² totalyta	21	19	17	18
Värmekostnad/m ² totalyta	122	114	103	104
Vattenkostnad/m ² totalyta	17	16	16	12
Kapitalkostnader/m ² totalyta	93	75	83	94
Soliditet (%)	58	57	56	55
Resultat efter finansiella poster (tkr)	65	156	45	280
Nettoomsättning (tkr)	3 030	2 986	2 995	3 170

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	691 408	79 000	0	612 408
S:a bundet eget kapital	28 453 408	79 000	0	28 374 408
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	6 809 393	-79 000	156 301	6 732 091
Årets resultat	65 120	65 120	-156 301	156 301
S:a fritt eget kapital	6 874 512	-13 880	0	6 888 393
S:a eget kapital	35 327 920	65 120	0	35 262 801

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	65 120
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	6 888 392
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-79 000</u>
summa balanserat resultat	6 874 512

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas

att i ny räkning överförs

<u>72 500</u>
6 947 012

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 029 987	2 985 592
Övriga rörelseintäkter	Not 3	37 292	109 286
Summa rörelseintäkter		3 067 279	3 094 878
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 555 327	-1 605 662
Övriga externa kostnader	Not 5	-199 694	-141 406
Personalkostnader	Not 6	-159 907	-170 868
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-724 849	-724 401
Summa rörelsekostnader		-2 639 776	-2 642 337
RÖRELSERESULTAT		427 503	452 541
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 206	97
Räntekostnader och liknande resultatposter		-366 589	-296 337
Summa finansiella poster		-362 383	-296 240
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		65 120	156 301
ÅRETS RESULTAT		65 120	156 301

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8, 14	59 154 824	59 816 909
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	35 952	44 940
Summa materiella anläggningstillgångar		59 190 775	59 861 849
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		59 190 775	59 861 849
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		6 182	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 443 966	1 466 904
Summa kortfristiga fordringar		1 450 148	1 466 904
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		175 736	126 572
Summa kassa och bank		175 736	126 572
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 625 884	1 593 477
SUMMA TILLGÅNGAR		60 816 659	61 455 326

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		27 762 000	27 762 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	691 408	612 408
Summa bundet eget kapital		28 453 408	28 374 408
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		6 809 393	6 732 091
Årets resultat		65 120	156 301
Summa fritt eget kapital		6 874 512	6 888 393
SUMMA EGET KAPITAL		35 327 920	35 262 801
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	19 597 774	12 058 542
Summa långfristiga skulder		19 597 774	12 058 542
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	5 450 000	13 739 232
Leverantörsskulder		116 680	136 479
Skatteskulder		7 710	4 470
Övriga skulder		44 451	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	272 124	253 802
Summa kortfristiga skulder		5 890 965	14 133 983
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 816 659	61 455 326

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	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år
Maskiner	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Inventarier	15 år	15 år
Laddboxar	10 år	0

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	2 907 803	2 907 803
Hyror garage/parkering	63 000	60 000
Hyror parkering	300	0
Hyror garage	6 000	0
Gemensamhetslokal	29 511	11 600
Övriga debiterade avgifter	2 445	0
Överlåtelse/pantsättning	8 936	0
Gästlägenhet	12 000	6 200
Öresutjämning	-8	-11
	3 029 987	2 985 592

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Försäkringsersättning	0	97 726
Övriga intäkter	37 292	11 560
	37 292	109 286

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	149	20 066
	Städning entreprenad	44 834	46 812
	Städning enligt beställning	20 251	35 190
	Mattvätt/Hyrmattor	4 662	6 170
	OVK Obl. Ventilationskontroll	31 250	0
	Hissbesiktning	3 869	9 594
	Bevakning	13 626	15 735
	Gemensamma utrymmen	0	2 089
	Gård	154	298
	Serviceavtal	47 317	0
	Förbrukningsmateriel	26 618	29 564
	Brandskydd	2 746	0
		195 475	165 518
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	0	34 363
	Tvättstuga	2 263	22 164
	Entré/trapphus	9 075	0
	Lås	2 201	8 148
	VVS	16 103	10 925
	Värmeanläggning/undercentral	0	25 359
	Ventilation	5 607	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	5 659
	Hiss	14 103	0
	Vattenskada	0	138 008
		49 352	244 626
	Periodiskt underhåll		
	VVS	72 500	0
	Värmeanläggning	0	10 621
	Elinstallationer	0	6 824
		72 500	17 445
	Taxebundna kostnader		
	El	82 493	74 945
	Värme	479 472	447 977
	Vatten	67 212	62 394
	Sophämtning/renhållning	72 758	66 406
		701 935	651 722
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	57 113	53 377
	Tomträttsavgäld	244 200	244 200
	Kabel-TV	152 427	149 988
	Bredband	299	0
		454 039	447 565
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	82 026	78 786
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 555 327	1 605 662

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	1 250	625
	Tele- och datakommunikation	7 952	20 020
	Revisionsarvode extern revisor	25 565	23 661
	Föreningskostnader	2 869	2 869
	Styrelseomkostnader	1 967	2 913
	Fritids- och trivselkostnader	58 043	18 335
	Förvaltningsarvode	54 798	44 462
	Förvaltningsarvoden övriga	0	625
	Administration	30 847	15 542
	Korttidsinventarier	8 115	6 245
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 200	6 110
	Övriga driftskostnader	2 088	0
		199 694	141 406

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft några anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	141 251	151 193
	Sociala kostnader	18 656	19 675
		159 907	170 868

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	715 413	715 413
	Förbättringar	448	0
	Inventarier	8 988	8 988
		724 849	724 401

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	71 541 250	71 541 250
	Nyanskaffningar	53 775	0
	Utgående anskaffningsvärde	71 595 025	71 541 250
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-11 724 341	-11 008 928
	Årets avskrivningar enligt plan	-715 861	-715 413
	Utgående avskrivning enligt plan	-12 440 201	-11 724 341
	Planenligt restvärde vid årets slut	59 154 824	59 816 909
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	65 000 000	45 000 000
	Taxeringsvärde mark	27 000 000	23 600 000
		92 000 000	68 600 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	92 000 000	68 600 000
		92 000 000	68 600 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	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	2022-12-31	2021-12-31
	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	-245 305	-236 316
	Årets avskrivningar enligt plan	-8 988	-8 988
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-254 293	-245 304
	Redovisat restvärde vid årets slut	35 952	44 940

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	17 067	17 047
	Klientmedel hos SBC	520 624	933 967
	Fordringar kreditfakturor	0	31 793
	Räntekonto hos SBC	906 275	484 097
		1 443 966	1 466 904

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	612 408	533 408
	Reservering enligt stadgar	79 000	79 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	188 924
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-188 924
	Vid årets slut	691 408	612 408

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	3,610 %	7 100 000	7 100 000	2022-06-30
	Handelsbanken	3,750 %	5 889 232	6 639 232	2022-12-01
	Handelsbanken	1,000 %	5 250 000	5 250 000	2023-12-01
	Handelsbanken	0,800 %	6 808 542	6 808 542	2025-04-30
	Summa skulder till kreditinstitut		25 047 774	25 797 774	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 450 000	-13 739 232	
			19 597 774	12 058 542	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 047 774 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 slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	44 040 000	44 040 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Ränta	22 019	10 370
	Avgifter och hyror	250 105	243 432
		272 124	253 802

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Fläktmotor plan 15

Ev byte av tvättmaskiner

Styrelsens underskrifter

HÄSSELBY den 27/3 2023



Anita Bengtsson
Ordförande



Ann-Marie Gröhn
Ledamot



Jonny Nilsson
Ledamot



Björn Rundberg
Ledamot



Anita Söderberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 19/4 -2023



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 2022.

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 2022 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 revisionsssed 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 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 upphöra med 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 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 revisionsssed 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. Risker 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 2022 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 19 april 2023



Karolina Lövström

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 908 000	2 907 803	2 908 000
Hyror garage/parkering	75 000	63 000	60 000
Hyror parkering	0	300	0
Hyror garage	0	6 000	0
Gemensamhetslokal	10 000	29 511	10 000
Övriga debiterade avgifter	0	2 445	0
Överlåtelse/pantsättning	0	8 936	0
Gästlägenhet	20 000	12 000	20 000
Öresutjämning	0	-8	0
Övriga intäkter	30 000	37 292	30 000
	3 043 000	3 067 279	3 028 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel beställning	-10 000	0	-10 000
Fastighetskötsel gård beställning	-5 000	-149	-5 000
Städning entreprenad	-55 000	-44 834	-55 000
Städning enligt beställning	-35 000	-20 251	-30 000
Mattvätt/Hyrmattor	-5 000	-4 662	-5 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-31 250	0
Hissbesiktning	-8 000	-3 869	-8 000
Bevakning	-16 000	-13 626	-16 000
Gemensamma utrymmen	-5 000	0	-5 000
Gård	0	-154	0
Serviceavtal	-35 000	-47 317	0
Förbrukningsmateriel	-30 000	-26 618	-30 000
Brandskydd	0	-2 746	0
	-204 000	-195 475	-164 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	0	0	-10 000
Gemensamma utrymmen	-10 000	0	-40 000
Tvättstuga	-10 000	-2 263	-50 000
Entré/trapphus	0	-9 075	0
Lås	-2 000	-2 201	-2 000
VVS	-30 000	-16 103	-50 000
Värmeanläggning/undercentral	-30 000	0	-30 000
Ventilation	-20 000	-5 607	-25 000
Hiss	0	-14 103	0
Garage/parkering	-20 000	0	-20 000
Övrigt	0	0	-100 000
	-122 000	-49 352	-327 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-10 000	0	-10 000
Gemensamma utrymmen	-20 000	0	-30 000
VVS	0	-72 500	-72 000
Värmeanläggning	0	0	-30 000
Ventilation	-110 000	0	-20 000
Elinstallationer	-10 000	0	0
Hiss	-50 000	0	-10 000
Tak	-10 000	0	-10 000
	-210 000	-72 500	-182 000

Taxebundna kostnader			
El	-125 000	-82 493	-80 000
Värme	-500 000	-479 472	-430 000
Vatten	-60 000	-67 212	-60 000
Sophämtning/renhållning	-70 000	-72 758	-55 000
Grovsopor	-10 000	0	-10 000
	-765 000	-701 935	-635 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-59 000	-57 113	-55 000
Tomträttsavgäld	-244 000	-244 200	-244 000
Kabel-TV	-160 000	-152 427	-150 000
Bredband	0	-299	0
	-463 000	-454 039	-449 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-75 000	-82 026	-81 000
	-75 000	-82 026	-81 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	-1 250	0
Tele- och datakommunikation	-23 000	-7 952	-7 000
Revisionsarvode extern revisor	-30 000	-25 565	-30 000
Föreningskostnader	-5 000	-2 869	-10 000
Styrelseomkostnader	-5 000	-1 967	-5 000
Fritids- och trivselkostnader	-20 000	-58 043	-30 000
Förvaltningsarvode	-49 000	-54 798	-70 000
Förvaltningsarvoden övriga	-5 000	0	-20 000
Administration	-9 000	-30 847	-10 000
Korttidsinventarier	-10 000	-8 115	-5 000
Konsultarvode	0	0	-15 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 200	-6 000
Övriga driftskostnader	0	-2 088	-15 000
	-163 000	-199 694	-223 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-100 000	-101 125	-100 000
Övriga arvoden	-80 000	-40 126	-75 000
Kostnadsersättning skattefri	0	0	-6 000
Arbetsgivaravgifter	-10 000	-18 656	-10 000
	-190 000	-159 907	-191 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-716 000	-715 413	-716 000
Förbättringar	0	-448	0
Inventarier	-9 000	-8 988	-9 000
	-725 000	-724 849	-725 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 917 000	-2 639 776	-2 977 000
RÖRELSERESULTAT	126 000	427 503	51 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	5 000	4 178	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	8	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	20	0
Låneräntor	-543 000	-366 589	-300 000
	-538 000	-362 383	-300 000
RESULTAT	-412 000	65 120	-249 000

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