

# 2023

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Gästsalen nr 4



## Välkommen till årsredovisningen för Brf Gästsalen nr 4

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

### Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning om negativt resultat .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

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

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gästsalen 4	1998	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners AB.

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1998 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1998.

Föreningen har 54 bostadsrätter om totalt 3 936 kvm. Byggnadernas totalyta är 3936 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Anita Bengtsson	Ordförande
Hans Säfwenber	Kassör
Ann-Marie Gröhn	Sekreterare
Anita Söderberg	Styrelseledamot
Björn Rundberg	Styrelseledamot
Lennart Sundin	Suppleant
Peter Ekeröth	Suppleant

### Valberedning

Hans Laestadius  
Lars-Erik Jansson

## Firmateckning

Två i förening

## Revisorer

Karolina Lövström	Revisor	BDO Stockholm
Maria Theander	Revisorssuppleant	BDO Stockholm

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2024. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

## Utförda historiska underhåll

- 2023**
- Byte av trappbelysning till ledarmaturer
  - Filterbyten utfört i alla radiatorer i medlemmars lägenheter samt tvättstuga och kontor
  - Test av fastighetens brandlarm
  - Filterbyte utfört i avgasrenare - undercentralen

## Planerade underhåll

- 2024**
- OVK

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC AB
Tomträttsavtal gäller till och med 2027	Stockholm stad
TV och bredband	Tele2
Elförbrukning	Fortum
Elnät	Ellevio
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Vatten	Stockholm Vatten
Städning gemensamma utrymmen	Städpoolen
Sophämtning	Stockholm Vatten och Suez
Hissavtal och service	Kone och Inspecta
Tvättstuga	Miele och Podab
Värmeövervakning	eGain
Hjärtstartare	Siemens
Porttelefoner	SafeTeam
Fastighetsskötsel	Den egna tekniska gruppen

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Upplägg av ett räntebärande placeringskonto i Handelsbanken  
Omförhandlat lån i Handelsbanken 1 december 2023

### Övriga uppgifter

Husets 25 årsdag firades på vårfesten

2 välbesökta föreläsningar om IT säkerhet och demenssjukdomar

Vaccinationsprogrammet som varit i flera års tid avslutades av Hässelby Gårds vårdcentral, med en sista Covid-spruta under våren

Massage har erbjudits boende vid något tillfälle

Pub kvällar, jul, vårfest, grillkväll och film träffar har anordnats under året

Gymnastik för boende har pågått under hela året

Ozon renare har installerats i tvättstugan

Stockholms stad har installerat access system i port-dörrar, samt de lägenheter där boende har hemtjänst-larm. Dock ännu ej tagit i bruk till 100 %

Totalt strömavbrott i huset (i stora delar av Västerort), berörde samtliga lägenheter samt husets alla gemensamma utrymmen, inklusive hissarna

Föreningen har köpt in en dator under året.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 73 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 4 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 030 633	3 029 987	2 985 592	2 994 992
Resultat efter fin. poster	-419 959	65 120	156 301	44 511
Soliditet (%)	58	58	57	56
Yttre fond	697 908	691 408	612 408	533 408
Taxeringsvärde	92 000 000	92 000 000	68 600 000	68 600 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	739	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,3	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	6 313	6 364	6 554	6 859
Skuldsättning per kvm	6 313	6 364	6 554	6 859
Sparande per kvm	96	219	228	243
Elkostnad per kvm totalyta, kr	26	21	19	17
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	138	122	114	103
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	20	17	16	16
Energikostnad per kvm	184	160	149	136
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,38	-	-	-
Räntekänslighet	8,55	-	-	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

### Upplysning om negativt resultat

Årets negativa resultat har uppstått på grund av ökade driftskostnader samt ökade räntekostnader i jämförelse med föregående år. Om man bortser från avskrivningarna är årets resultat positivt. Styrelsen har beaktat årets negativa resultat genom att höja avgifterna med 5 %

### Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	8 766 000	-	-	8 766 000
Upplåtelseavgifter	18 996 000	-	-	18 996 000
Fond, yttre underhåll	691 408	-72 500	79 000	697 908
Balanserat resultat	6 809 393	137 620	-79 000	6 868 012
Årets resultat	65 120	-65 120	-419 959	-419 959
<b>Eget kapital</b>	<b>35 327 920</b>	<b>0</b>	<b>-419 959</b>	<b>34 907 962</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	6 947 013
Årets resultat	-419 959
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-79 000
<b>Totalt</b>	<b>6 448 054</b>
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråkats	84 859
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>6 532 913</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.



## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 030 633	3 029 987
Övriga rörelseintäkter	3	52 409	37 292
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 083 042</b>	<b>3 067 279</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 791 893	-1 555 327
Övriga externa kostnader	9	-225 895	-199 694
Personalkostnader	10	-181 702	-159 907
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-729 332	-724 849
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 928 822</b>	<b>-2 639 776</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>154 220</b>	<b>427 503</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 789	4 206
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-594 968	-366 589
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-574 179</b>	<b>-362 383</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-419 959</b>	<b>65 120</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-419 959</b>	<b>65 120</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	58 434 480	59 154 824
Maskiner och inventarier	13	26 964	35 952
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>58 461 443</b>	<b>59 190 775</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>58 461 443</b>	<b>59 190 775</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		787	6 182
Övriga fordringar	14	1 497 159	1 443 966
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	1 568	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 499 514</b>	<b>1 450 148</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		265 364	175 736
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>265 364</b>	<b>175 736</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 764 878</b>	<b>1 625 884</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>60 226 321</b>	<b>60 816 659</b>

## Balansräkning

<b>Eget kapital och skulder</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		27 762 000	27 762 000
Fond för yttre underhåll		697 908	691 408
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>28 459 908</b>	<b>28 453 408</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		6 868 012	6 809 393
Årets resultat		-419 959	65 120
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>6 448 054</b>	<b>6 874 512</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>34 907 962</b>	<b>35 327 920</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	19 158 542	19 597 774
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>19 158 542</b>	<b>19 597 774</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	5 689 232	5 450 000
Leverantörsskulder		115 437	116 680
Skatteskulder		10 937	7 710
Övriga kortfristiga skulder		45 354	44 451
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	298 857	272 124
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 159 817</b>	<b>5 890 965</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>60 226 321</b>	<b>60 816 659</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>154 220</b>	<b>427 503</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	729 332	724 849
	<b>883 552</b>	<b>1 152 352</b>
Erhållen ränta	19 221	4 206
Erlagd ränta	-580 769	-354 940
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>322 004</b>	<b>801 617</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	4 113	25 591
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	15 421	34 565
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>341 539</b>	<b>861 773</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-53 775
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-53 775</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-200 000	-750 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-200 000</b>	<b>-750 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>141 539</b>	<b>57 998</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 602 635</b>	<b>1 544 637</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 744 174</b>	<b>1 602 635</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Gästsalen nr 4 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Maskiner och inventarier	6,67 %
Byggnad	1 - 10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 907 787	2 907 803
Hysesintäkter garage	78 500	69 000
Hysesintäkter p-plats	0	300
Gemensamhetslokal	22 300	29 511
Övriga serviceavgifter	0	2 445
Övernattnings-/gästlägenhet	15 950	12 000
Påminnelseavgift	60	0
Pantsättningsavgift	2 100	8 936
Överlåtelseavgift	3 939	0
Öres- och kronutjämnin	-3	-8
<b>Summa</b>	<b>3 030 633</b>	<b>3 029 987</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga erhållna bidrag	15 000	0
Övriga intäkter	37 409	37 292
<b>Summa</b>	<b>52 409</b>	<b>37 292</b>

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	6 500	149
Larm och bevakning	3 521	0
Städning enligt avtal	53 419	44 834
Städning utöver avtal	33 419	20 251
Hissbesiktning	4 103	3 869
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	31 250
Brandskydd	0	2 746
Bevakning	0	13 626
Gårdkostnader	1 142	154
Gemensamma utrymmen	16 395	0
Sophantering	2 380	0
Snöröjning/sandning	11 868	0
Serviceavtal	49 583	47 317
Mattvätt/Hyrmattor	3 450	4 662
Förbrukningsmaterial	57 251	26 618
<b>Summa</b>	<b>243 031</b>	<b>195 475</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Tvättstuga	0	2 263
Trapphus/port/entr	0	9 075
Dörrar och lås/porttele	38 740	2 201
VVS	10 454	16 103
Ventilation	0	5 607
Elinstallationer	15 070	0
Hissar	39 308	14 103
<b>Summa</b>	<b>103 572</b>	<b>49 352</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
VVS	0	72 500
Ventilation	84 859	0
<b>Summa</b>	<b>84 859</b>	<b>72 500</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	102 560	82 493
Uppvärmning	542 447	479 472
Vatten	78 437	67 212
Sophämtning/renhållning	84 991	72 758
<b>Summa</b>	<b>808 435</b>	<b>701 935</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	65 680	57 113
Tomträttsavgäld	244 200	244 200
Kabel-TV	156 310	152 427
Bredband	0	299
Fastighetsskatt	85 806	82 026
<b>Summa</b>	<b>551 996</b>	<b>536 065</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	1 316	1 250
Tele- och datakommunikation	24 226	7 952
Revisionsarvoden extern revisor	46 547	25 565
Styrelseomkostnader	212	1 967
Fritids och trivselkostnader	38 678	58 043
Föreningskostnader	7 284	2 869
Förvaltningsarvode enl avtal	56 034	54 798
Överlåtelsekostnad	5 514	0
Pantsättningskostnad	3 152	0
Korttidsinventarier	11 050	8 115
Administration	19 876	30 847
Bostadsrätterna Sverige	6 200	6 200
Övriga externa kostnader avdragsgillt	5 806	2 088
<b>Summa</b>	<b>225 895</b>	<b>199 694</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	102 250	101 125
Lön - fastighetsskötare	58 776	0
Övriga arvoden	0	40 126
Arbetsgivaravgifter	20 676	18 656
<b>Summa</b>	<b>181 702</b>	<b>159 907</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

#### RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	594 888	366 589
Dröjsmålsränta	80	0
<b>Summa</b>	<b>594 968</b>	<b>366 589</b>



<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	71 595 025	71 541 250
Årets inköp	0	53 775
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>71 595 025</b>	<b>71 595 025</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-12 440 201	-11 724 341
Årets avskrivning	-720 344	-715 861
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-13 160 545</b>	<b>-12 440 201</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>58 434 480</b>	<b>59 154 824</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	65 000 000	65 000 000
Taxeringsvärde mark	27 000 000	27 000 000
<b>Summa</b>	<b>92 000 000</b>	<b>92 000 000</b>

<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	372 583	372 583
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>372 583</b>	<b>372 583</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-336 632	-327 644
Avskrivningar	-8 988	-8 988
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-345 620</b>	<b>-336 632</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>26 964</b>	<b>35 952</b>

<b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	18 349	17 067
Klientmedel	0	520 624
Transaktionskonto	427 281	0
Borgo räntekonto	1 051 529	906 275
<b>Summa</b>	<b>1 497 159</b>	<b>1 443 966</b>

### NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter	1 568	0
<b>Summa</b>	<b>1 568</b>	<b>0</b>

### NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2024-12-01	3,75 %	5 689 232	5 889 232
Handelsbanken	2026-12-01	4,36 %	5 250 000	5 250 000
Handelsbanken	2025-04-30	0,80 %	6 808 542	6 808 542
Handelsbanken	2025-06-30	3,61 %	7 100 000	7 100 000
<b>Summa</b>			<b>24 847 774</b>	<b>25 047 774</b>
Varav kortfristig del			5 689 232	5 450 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 847 774 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

### NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	36 218	22 019
Förutbet hyror/avgifter	262 639	250 105
<b>Summa</b>	<b>298 857</b>	<b>272 124</b>

### NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	44 040 000	44 040 000

### NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

---

Anita Bengtsson  
Ordförande

---

Anita Söderberg  
Styrelseledamot

---

Ann-Marie Gröhn  
Sekreterare

---

Björn Rundberg  
Styrelseledamot

---

Hans Säfwenber  
Kassör

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Karolina Lövström  
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 2023.

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 2023 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. 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 2023 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 dag som framgår av min elektroniska underskrift

Karolina Lövsström  
Auktoriserad revisor