



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 och den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. 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 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.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

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 bostadsrätt. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Välkommen till årsredovisningen för Brf Gästsalen nr 4

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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 kommit 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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-10-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-12-08 och 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 S&P Insurance Consulting 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

Gunhild Anita Bengtsson	Ordförande
Hans Säfwenber	Kassör
Ann-Marie Gröhn	Sekreterare
Anita Birgitta Söderberg	Styrelseledamot
Björn Henning Ölander	Styrelseledamot
Nils Lennart Sundin	Suppleant
Peter Morgan Ekeröth	Suppleant

Valberedning

Hans Laestadius
Ewa Nyström Stavenow

Firmateckning

Två i förening

Revisorer

Karolina Lövström Revisor BDO

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-15.
Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2027. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2024
- OVK
 - Underhåll: Månatliga ronderingar
 - Nytt golv inlagt i köket plan 15
 - Uppgradering programvara energioptimering
 - Bytt ut 2 st blandare toalett i bastun samt toalett gästlägenhet
 - Klotter på tre ytterdörrar mot Maltesholmsv vid två tillfällen har polisanmälts
 - Sanering av klotter har utförts av Richard Nyström
 - Inköp av ny gräsklippare och trimmer
 - Betsning och målning utförd i pergolan (Göran B)

Planerade underhåll

- 2025
- Renovering tryckstegrings pump
 - Renovering branddörr-stängning entré plan 1

Avtal med leverantörer

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förändringar i avtal

Nytt 1-årigt elavtal signat med Fortum

Övriga uppgifter

Pub-kväll 22 mars 2024

Vårfest 25 maj 2024

Grillkväll 30 augusti 2024

Julfest 7 december 2024

3 st Filmkvällar har avhållits under året

9 st Kaffestunder har vi inbjudits till av Marianne Laestadius

Ewa & Richard bjöd in till en operakväll 19 oktober - Tusen Tack, mkt uppskattat

Föreläsning 10 januari: Hässelbys historia

Föreläsning 2 december: Brandsäkerhet & Hemberedskap

Möte med Brf:er i grannskapet: 18 mars

Gymnastik har pågått under hela året

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 72 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 73 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 257 939	3 030 633	3 029 987	2 985 592
Resultat efter fin. poster	-496 001	-419 959	65 120	156 301
Soliditet (%)	58	58	58	57
Yttre fond	692 049	697 908	691 408	612 408
Taxeringsvärde	92 000 000	92 000 000	92 000 000	68 600 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	776	739	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,5	94,3	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 135	6 313	6 364	6 554
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 135	6 313	6 364	6 554
Sparande per kvm totalyta, kr	59	96	219	228
Elkostnad per kvm totalyta, kr	37	26	21	19
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	175	138	122	114
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	33	20	17	16
Energikostnad per kvm totalyta, kr	245	184	160	149
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,08	2,38	-	-
Räntekänslighet (%)	7,91	8,55	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

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

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat var förväntat och budgeterat, dock var förlusten c:a 100.000 större än budgeterat på grund av ökade taxebundna avgifter. För kalenderåret 2025 har styrelsen beslutat om höjda avgifter med 10%.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	8 766 000	-	-	8 766 000
Upplåtelseavgifter	18 996 000	-	-	18 996 000
Fond, yttre underhåll	697 908	-84 859	79 000	692 049
Balanserat resultat	6 868 012	-335 100	-79 000	6 453 913
Årets resultat	-419 959	419 959	-496 001	-496 001
Eget kapital	34 907 962	0	-496 001	34 411 961

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	6 532 912
Årets resultat	-496 001
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-79 000
Totalt	5 957 912

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	5 957 912

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 257 939	3 030 633
Övriga rörelseintäkter	3	6 060	52 409
Summa rörelseintäkter		3 263 999	3 083 042
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 913 217	-1 791 893
Övriga externa kostnader	9	-216 933	-225 895
Personalkostnader	10	-185 421	-181 702
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-729 780	-729 332
Summa rörelsekostnader		-3 045 351	-2 928 822
RÖRELSERESULTAT		218 648	154 220
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		28 990	20 789
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-743 639	-594 968
Summa finansiella poster		-714 649	-574 179
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-496 001	-419 959
ÅRETS RESULTAT		-496 001	-419 959

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	57 713 688	58 434 480
Maskiner och inventarier	13	17 976	26 964
Summa materiella anläggningstillgångar		57 731 663	58 461 443
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		57 731 663	58 461 443
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5 421	787
Övriga fordringar	14	1 022 222	1 497 159
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	87 099	1 568
Summa kortfristiga fordringar		1 114 742	1 499 514
Kassa och bank			
Kassa och bank		370 507	265 364
Summa kassa och bank		370 507	265 364
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 485 249	1 764 878
SUMMA TILLGÅNGAR		59 216 912	60 226 321

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		27 762 000	27 762 000
Fond för yttre underhåll		692 049	697 908
Summa bundet eget kapital		28 454 049	28 459 908
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		6 453 913	6 868 012
Årets resultat		-496 001	-419 959
Summa fritt eget kapital		5 957 912	6 448 054
SUMMA EGET KAPITAL		34 411 961	34 907 962
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	10 039 232	19 158 542
Summa långfristiga skulder		10 039 232	19 158 542
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	14 108 542	5 689 232
Leverantörsskulder		138 451	115 437
Skatteskulder		8 401	10 937
Övriga kortfristiga skulder		49 370	45 354
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	460 955	298 857
Summa kortfristiga skulder		14 765 719	6 159 817
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		59 216 912	60 226 321

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	218 648	154 220
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	729 780	729 332
	948 428	883 552
Erhållen ränta	30 558	19 221
Erlagd ränta	-751 330	-580 769
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	227 656	322 004
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-94 254	4 113
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	194 283	15 421
Kassaflöde från den löpande verksamheten	327 685	341 539
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-700 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-700 000	-200 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-372 315	141 539
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 744 174	1 602 635
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 371 859	1 744 174

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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 053 268	2 907 787
Hysesintäkter garage	98 400	78 500
Gemensamhetslokal	24 700	22 300
Övriga serviceavgifter	2 342	0
Övernattnings-/gästlägenhet	29 450	15 950
Påminnelseavgift	240	60
Pantsättningsavgift	2 817	2 100
Överlåtelseavgift	8 598	3 939
Medlemsavgift	38 125	0
Öres- och kronutjämning	-1	-3
Summa	3 257 939	3 030 633

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga erhållna bidrag	4 860	15 000
Övriga intäkter	1 200	37 409
Summa	6 060	52 409

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel utöver avtal	2 979	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	6 500
Larm och bevakning	15 231	3 521
Städning enligt avtal	56 051	53 419
Städning utöver avtal	39 373	33 419
Hissbesiktning	7 661	4 103
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	6 250	0
Gårdkostnader	0	1 142
Gemensamma utrymmen	0	16 395
Sophantering	1 750	2 380
Snöröjning/sandning	6 250	11 868
Serviceavtal	72 600	49 583
Mattvätt/Hyrmattor	2 687	3 450
Förbrukningsmaterial	34 488	57 251
Summa	245 320	243 031

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	26 279	0
Tvättstuga	9 111	0
Dörrar och lås/porttele	9 020	38 740
VVS	17 070	10 454
Elinstallationer	0	15 070
Tele/TV/bredband/porttelefon	33 412	0
Hissar	0	39 308
Summa	94 892	103 572

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Ventilation	0	84 859
Summa	0	84 859

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	145 777	102 560
Uppvärmning	688 533	542 447
Vatten	128 295	78 437
Sophämtning/renhållning	111 787	84 991
Summa	1 074 392	808 435

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	47 728	65 680
Tomträttsavgäld	244 200	244 200
Kabel-TV	118 665	156 310
Fastighetsskatt	88 020	85 806
Summa	498 613	551 996

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	2 582	1 316
Tele- och datakommunikation	25 286	24 226
Revisionsarvoden extern revisor	18 118	46 547
Styrelseomkostnader	1 071	212
Fritids och trivselkostnader	80 992	38 678
Föreningskostnader	8 856	7 284
Förvaltningsarvode enl avtal	57 443	56 034
Överlåtelsekostnad	12 036	5 514
Pantsättningskostnad	3 440	3 152
Korttidsinventarier	831	11 050
Administration	6 278	19 876
Bostadsrätterna Sverige	0	6 200
Övriga externa kostnader	0	5 806
Summa	216 933	225 895

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	110 000	102 250
Lön - fastighetsskötare	54 400	58 776
Arbetsgivaravgifter	21 021	20 676
Summa	185 421	181 702

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	743 094	594 888
Dröjsmålsränta	545	80
Summa	743 639	594 968

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	71 595 025	71 595 025
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	71 595 025	71 595 025
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-13 160 545	-12 440 201
Årets avskrivning	-720 792	-720 344
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 881 337	-13 160 545
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	57 713 688	58 434 480
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	65 000 000	65 000 000
Taxeringsvärde mark	27 000 000	27 000 000
Summa	92 000 000	92 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	372 583	372 583
Utgående anskaffningsvärde	372 583	372 583
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-345 620	-336 632
Avskrivningar	-8 988	-8 988
Utgående avskrivning	-354 608	-345 620
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	17 976	26 964

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	20 870	18 349
Transaktionskonto	296 058	427 281
Borgo räntekonto	705 294	1 051 529
Summa	1 022 222	1 497 159

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	27 482	0
Förutbet försäkr premier	23 863	0
Förutbet kabel-TV	24 684	0
Förutbet bredband	11 070	0
Upplupna ränteintäkter	0	1 568
Summa	87 099	1 568

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2026-12-01	2,51 %	4 989 232	5 689 232
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
Summa			24 147 774	24 847 774
Varav kortfristig del			14 108 542	5 689 232

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 147 774 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

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	23 357	0
Uppl kostn el	11 851	0
Uppl kostnad Värme	78 570	0
Uppl kostn räntor	28 527	36 218
Uppl kostn vatten	18 692	0
Uppl kostnad Sophämtning	11 882	0
Förutbet hyror/avgifter	288 076	262 639
Summa	460 955	298 857

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	44 040 000	44 040 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER 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 Birgitta Söderberg
Styrelseledamot

Ann-Marie Gröhn
Sekreterare

Björn Henning Ölander
Styrelseledamot

Gunhild Anita Bengtsson
Ordförande

Hans Säfwenberg
Kassör

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

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 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 revisionssed 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 2024 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Karolina Lövström
Auktoriserad revisor

Belopp i SEK, låsdatum .

Utfall ack. 2024	Budget 2024	Utfall 2023	Budget 2025
---------------------	----------------	----------------	----------------

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter

3021, Årsavgifter bostäder	3 053 268	3 062 850	2 907 787	3 369 000
3054, Hyresintäkter garage	98 400	98 400	78 500	99 000
3056, Hyresintäkter p-plats	0	0	0	0
Summa Rörelsens huvudintäkter	3 151 668	3 161 250	2 986 287	3 468 000

Ersättningar och intäkter från hyresgäster

3213, Gemensamhetslokal	24 700	20 000	22 300	20 000
3219, Övriga serviceavgifter	2 342	0	0	0
3250, Övernattnings-/gästlägenhet	29 450	30 000	15 950	35 000
Summa Ersättningar och intäkter från hyresgäster	56 492	50 000	38 250	55 000

Fakturerade kostnader

3501, Påminnelseavgift	240	0	60	0
3521, Pantsättningsavgift	2 817	0	2 100	3 000
3522, Överlåtelseavgift	8 598	0	3 939	6 000
3550, Medlemsavgift	38 125	0	0	40 000
Summa Fakturerade kostnader	49 780	0	6 099	49 000

Summa Nettoomsättning	3 257 940	3 211 250	3 030 636	3 572 000
------------------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

Övriga rörelseintäkter

3740, Öres- och kronutjämnning	-1	0	-3	0
3989, Övriga erhållna bidrag	4 860	0	15 000	0
3990, Övriga intäkter	1 200	30 000	37 409	15 000

Summa Övriga rörelseintäkter	6 059	30 000	52 406	15 000
-------------------------------------	--------------	---------------	---------------	---------------

SUMMA RÖRELSEINTÄKTER	3 263 999	3 241 250	3 083 042	3 587 000
------------------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader

Fastighetsskötsel och städ

4102, Fastighetsskötsel utöver avtal	-2 979	0	0	-5 000
4103, Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	0	0	0
4104, Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	0	-6 500	0
4112, Larm och bevakning	-15 231	0	-3 521	0
4120, Städning enligt avtal	-56 051	-68 000	-53 419	-54 000
4121, Städning utöver avtal	-39 373	0	-33 419	-28 000
4140, Hissbesiktning	-7 661	-4 000	-4 103	0
4141, Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	-6 250	0	0	0
4144, Energideklarationer	0	0	0	0
4146, Brandskydd	0	0	0	0
4150, Bevakning	0	0	0	0
4155, Myndighetstillsyn	0	0	0	0
4160, Gårdkostnader	0	0	-1 142	0
4161, Gemensamma utrymmen	0	-7 000	-16 395	0
4162, Sophantering	-1 750	0	-2 380	0
4170, Snöröjning/sandning	-6 250	-8 000	-11 868	0
4180, Serviceavtal	-72 600	-52 000	-49 583	-78 000
4185, Mattvätt/Hyrmattor	-2 687	-5 000	-3 450	-8 000
4191, Förbrukningsmaterial	-34 488	-27 000	-57 251	-38 000
Summa Fastighetsskötsel och städ	-245 320	-171 000	-243 031	-211 000

Reparationer				
4300, Reparationer	-26 279	0	0	-105 000
4331, Tvättstuga	-9 111	0	0	0
4332, Trapphus/port/entré	0	0	0	0
4336, Dörrar och lås/porttele	-9 020	-20 000	-38 740	0
4339, Övriga gemensamma utrymmen	0	-10 000	0	0
4341, VVS	-17 070	-50 000	-10 454	0
4342, Värmeanläggning/undercentral	0	-30 000	0	0
4343, Ventilation	0	-25 000	0	0
4344, Elinstallationer	0	0	-15 070	0
4345, Tele/TV/bredband/porttelefon	-33 412	0	0	0
4346, Hissar	0	-50 000	-39 308	0
Summa Reparationer	-94 892	-185 000	-103 572	-105 000
Planerat underhåll				
4500, Underhåll av byggnad	0	0	0	0
4535, Sophantering/återvinning	0	0	0	0
4539, Gemensamma utrymmen	0	0	0	0
4541, VVS	0	0	0	-40 000
4543, Ventilation	0	0	-84 859	0
4544, Elinstallationer	0	0	0	0
4545, Tele/TV/bredband/porttelefon	0	0	0	0
4546, Hiss	0	0	0	0
4551, Tak	0	0	0	0
Summa Planerat underhåll	0	0	-84 859	-40 000
Taxebundna kostnader				
4610, El	-145 777	-165 000	-102 560	-150 000
4620, Uppvärmning	-688 533	-570 000	-542 447	-711 000
4630, Vatten	-128 295	-73 000	-78 437	-125 000
4640, Sophämtning/renhållning	-111 787	-79 000	-84 991	-112 000
4641, Grovsopor	0	0	0	0
Summa Taxebundna kostnader	-1 074 392	-887 000	-808 435	-1 098 000
Övriga driftskostnader				
4710, Fastighetsförsäkringar	-47 728	-62 000	-65 680	-84 000
4741, Tomträttsavgäld	-244 200	-244 200	-244 200	-244 000
4760, Kabel-TV	-118 665	-165 000	-156 310	-140 000
4761, Bredband	0	0	0	0
Summa Övriga driftskostnader	-410 593	-471 200	-466 190	-468 000
Fastighetsskatt				
4800, Fastighetsskatt	-88 020	-82 000	-85 806	-82 000
Summa Fastighetsskatt	-88 020	-82 000	-85 806	-82 000
Summa Driftkostnader	-1 913 217	-1 796 200	-1 791 893	-2 004 000
Övriga försäljningskostnader				
6061, Kreditupplysning	-2 582	-2 000	-1 316	-2 000
Summa Övriga försäljningskostnader	-2 582	-2 000	-1 316	-2 000
Tele och post				
6210, Tele- och datakommunikation	-25 286	-23 000	-24 226	-70 000
Summa Tele och post	-25 286	-23 000	-24 226	-70 000
Förvaltningskostnader				
6420, Revisionsarvoden extern revisor	-18 118	-28 000	-46 547	-30 000
6470, Styrelseomkostnader	-1 071	-2 000	-212	-3 000
6471, Fritids och trivselkostnader	-80 992	-63 000	-38 678	-55 000
6473, Föreningskostnader	-8 856	-3 000	-7 284	-5 000
6480, Förvaltningsarvode enl avtal	-57 443	-60 000	-56 034	-59 000
6483, Överlåtelsekostnad	-12 036	0	-5 514	-6 000
6484, Pantsättningskostnad	-3 440	0	-3 152	-4 000
6490, Övriga förvaltningsarvoden	0	0	0	0
6492, Korttidsinventarier	-831	0	-11 050	0
Summa Förvaltningskostnader	-182 787	-156 000	-168 471	-162 000

Övriga externa tjänster				
6500, Administration	-6 278	-17 000	-19 876	-22 000
6550, Konsultkostnader	0	0	0	0
Summa Övriga externa tjänster	-6 278	-17 000	-19 876	-22 000
Övriga externa kostnader				
6980, Bostadsrätterna Sverige	0	-7 000	-6 200	-7 000
6990, Övriga externa kostnader	0	0	-5 806	0
6999, OBS-konto	0	0	0	0
Summa Övriga externa kostnader	0	-7 000	-12 006	-7 000
Summa Övriga externa kostnader	-216 933	-205 000	-225 895	-263 000
Personalkostnader				
Arvoden				
6410, Styrelsearvoden	-110 000	-100 000	-102 250	-100 000
Summa Arvoden	-110 000	-100 000	-102 250	-100 000
Löner till kollektivanställda				
7010, Löner till kollektivanst	0	0	0	0
7013, Lön - fastighetsskötare	-54 400	0	-58 776	-63 000
7119, Övriga arvoden	0	-60 000	0	0
Summa Löner till kollektivanställda	-54 400	-60 000	-58 776	-63 000
Sociala och andra avgifter enligt lag och avtal				
7510, Arbetsgivaravgifter	-21 021	-10 000	-20 676	-20 000
Summa Sociala och andra avgifter enligt lag och avtal	-21 021	-10 000	-20 676	-20 000
Summa Personalkostnader	-185 421	-170 000	-181 702	-183 000
RESULTAT FÖRE AVSKRIVNINGAR	948 428	1 070 050	883 552	1 137 000
Avskrivningar				
7820, Avskrivning byggnad	-720 792	-715 000	-720 792	-721 000
7822, Avskrivning fast. förbättringar	0	0	448	0
7832, Avskrivning inventarier och verktyg	-8 988	-9 000	-8 988	-9 000
Summa Avskrivningar	-729 780	-724 000	-729 332	-730 000
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER	-3 045 351	-2 895 200	-2 928 822	-3 180 000
RÖRELSERESULTAT	218 648	346 050	154 220	407 000
Ränteintäkter och liknande resultatposter				
8311, Ränteintäkter från bank	28 605	23 000	20 461	23 000
8313, Ränteintäkter från hyres-avgifts- och kundfordring	0	0	0	0
8314, Ränteintäkter skattekonto	385	0	328	0
8319, Övriga ränteintäkter	0	0	0	0
Summa Ränteintäkter och liknande resultatposter	28 990	23 000	20 789	23 000
Räntekostnader och liknande resultatposter				
8410, Räntekostnader fastighetslån	-743 094	-760 000	-594 888	-800 000
8422, Dröjsmålsränta	-545	0	-80	0
Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	-743 639	-760 000	-594 968	-800 000
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	-496 001	-390 950	-419 959	-370 000
ÅRETS RESULTAT	-496 001	-390 950	-419 959	-370 000

Om ombud, fullmakt m.m.

En medlem som inte personligen kan närvara på föreningsstämman kan utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall förete en skriftlig, daterad fullmakt i original. Den gäller i högst ett år från undertecknandet. Fullmakten behöver inte vara bevittnad.

Vem kan vara ombud

Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara ombud, om inte annat anges i stadgarna. Ingen får som ombud företräda mer än *en* medlem, om inte annat anges i stadgarna. Medlem som är under arton år (underårig) företräds av förmyndare. En medlem som är juridisk person företräds av den som är legal ställföreträdare enligt registreringsbevis.

Biträde

En medlem kan vid föreningsstämman ha med sig högst ett biträde för att ge medlemmen möjlighet till sakkunnig hjälp på stämman i t.ex. ekonomiska, tekniska eller juridiska frågor. Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara biträde, om inte annat anges i stadgarna. Biträdet behöver inte uppvisa fullmakt.



Mycket mer än fastighetsförvaltning



FULLMAKT

för

att vid föreningsstämman den ____ / ____ 20 ____ föra min talan och utöva min rösträtt.

_____ den ____ / ____ 20 ____

namnteckning

Förening _____ lägenhet nr _____

