

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Gulddragaren

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 2010 och 2030.
- 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.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-07-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-04-28 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-20 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

Salko Besirevic	Ledamot
Anders Croné	Ledamot
Benny Gunnar Frölander	Ledamot
Arthur Benjamin Larsson	Ledamot
Eddie Bo Månsson	Ledamot
Björn Christoffer Nordvall	Ledamot
Andreas Bror Karl Pettersson	Ledamot

Maria Borowski	Suppleant
Kadriye Dinc	Suppleant
Jörgen Schumacher	Revisor

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jörgen Schumacher	Ordinarie Extern	Jörgen Schumacher
-------------------	------------------	-------------------

JS

Valberedning

Lars Stervander
Diana Zeljkovic

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-23.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gulddragaren 25	2009	Stockholm
Gulddragaren 26	2009	Stockholm
Gulddragaren 27	2009	Stockholm
Gulddragaren 28	2009	Stockholm

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Protector Försäkring Sverige.

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

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1989 och består av 12 flerbostadshus.

Fastigheternas värdeår är 1989.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 19 900 m², varav 18 752 m² utgör lägenhetsyta och 1 148 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 207 lägenheter med bostadsrätt samt 22 lägenheter och 31 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta
Omsorgsboende	372 m ²
Förråd/Lager 40	297 m ²
Omsorgsboende	372 m ²

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Föreningslokal	Västertorpsvägen 144B
Miljöstuga_01	Slättgårdsvägen 83B
Miljöstuga_02	Västertorpsvägen 160D
Tvättstuga_01	Slättgårdsvägen 103A
Tvättstuga_02	Slättgårdsvägen 91A
Tvättstuga_03	Västertorpsvägen 144B
Grovtvättstuga	Västertorpsvägen 160E

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2030.

7

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fasadmålning	2019	Målning burspråk, skärmtak, resterande hus
OVK	2019	Ventilation
Energideklaration	2019	
Matavfall	2019	Införande av matavfallssortering
Solceller	2019	Solceller installerade
Ventilation	2018	Hus 8 och 9 har fått nya fläktaggregat.
Vindar	2018	Tilläggsisolering lösull samtliga vindar.
Trapphusmålning	2018	Målning av samtliga trapphus
Belysning ute	2018	Byte till led
Hiss	2018	Hiss Slättgårdsvägen 93 Modernisering
Gård	2018	Anläggandet av föreningens nya parkering avslutad.
Elsystem	2018	Gemensamhetsel
Hiss	2018	Hiss Slättgårdsvägen 91 Modernisering
Aggregatbyte	2017	Ventilation
Hiss	2017	Hiss Västertorpsvägen 168 Modernisering
Fasadmålning	2017 - 2019	Målning burspråk, skärmtak, hus 5,7,8,9
Ventilation	2017	Injustering/Rengöring Hus 1-6,10-12
Stampolning	2017	Spolning av föreningens avloppsstammar
Hiss	2017	Hiss Västertorpsvägen 144 Modernisering
Målning Komplementhus	2017	Målning av samtliga komplementhus
Takspolning Komplementhus	2017	Högtryckstvätt av tak
Avloppsfilmning	2017	Avloppsrörsanalys
Belysning	2016 - 2017	Belysning trapphus
Ventilation	2016 - 2019	Injustering Ventilation Hus 7,8,9
Takspolning K3	2016	Högtryckstvätt
Utemöbler	2016	Nya utemöbler
Hiss	2016	Hiss Västertorpsvägen 152 Modernisering
Hiss	2016	Hiss Slättgårdsvägen 105 Modernisering
Ytterdörrar i trä	2016	Målning
Lekplatser	2016	Studsmatta
Fasad	2016	Målning burspråk, skärmtak Hus 6
Hiss	2015	Västertorpsvägen 150, 152
Hiss	2015	Hiss Slättgårdsvägen 109 Modernisering
Fasad	2014 - 2015	Hiss Västertorpsvägen 164 Modernisering
Belysning	2013 - 2017	Målning småhus
Tvättstuga	2013	Belysning trapphus
Undercentral	2013	Byte 3 st torkskåp
Ventilation	2013	Ny undercentral värmeanläggning samt styrsystem
Hiss	2013	OVK
Lokal	2013 - 2017	Hiss Slättgårdsv 101 utbytt mot ny
Föreningslokalen	2013	Renovering ytskikt
Ventilation	2013 - 2019	Helrenovering samt nya inventarier
Värmesystem	2012	renovering, utbyte fläktar
Utebelysning	2012 - 2017	Nya radiatorventiler samt injustering värme
Belysning gården	2011	Byte fasadbelysning
Tvättstugor	2011	Nya belysningsarmaturer på stolpar och pollare
Uteplatser	2011 - 2014	4 st nya maskiner
Parkeringsplatser	2011	Målning samt underhåll av träarbeten uteplatser
Gårdar och lekplatser	2010	Nya uttagscentraler för motorvärmare med timer
Tvättstugor	2010	Uppfräschning, beskärning träd m.m.
Belysningen Gårdshus	2010	Nya inventarier, ommålning
Porttelefoni och nytt låssystem	2010	Förbättring av utomhusbelysning
		Ny installation för att höja säkerheten

Planerat underhåll	År	Kommentar
Radonmätning	2020	Ta fram aktuella värden
Bergvärme	2020	Installation av bergvärme
Hiss	2025	Fortsatt modernisering vid behov

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Markskötsel	PR Eko Mark
Trapp- och Entréstädning	Ren standard AB
Kabel-TV	Com Hem AB
Vattenabonnemang	Stockholm Vatten AB
Återkommande Besiktning av Hissar	Inspecta AB
Arrende, Tillsyn och Övervakningsavtal på Gulddragarens mark	Apcoa Parking Sverige AB
Bredband	Ownit AB
Bevakningsavtal (Trygghetsjour)	Securitas Sverige AB
Avfallshantering (Hushållssopor/Matavfall)	Stockholm Vatten
Elleverans	Ellevio / Enkla Elbolaget
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Fiberförbindelse	AB Stokab
Hantering av Källsorterade Avfall	Ragn-Sells AB
Skötsel och Underhåll av Hissar	Itk AB / Cibes Hiss
Skadedjur	Nomor AB
Fastighetskötsel	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Taksäkerhet	WM Tak
EC/UG rapportering	Redlogger AB

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2019-04-01 med 2,50%.

2027 kommer tomträttsavgälden öka med ca 0.7mkr.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2010 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2030.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-01-01 med 2,50 %.

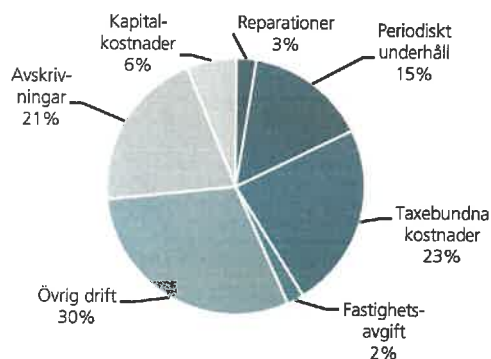
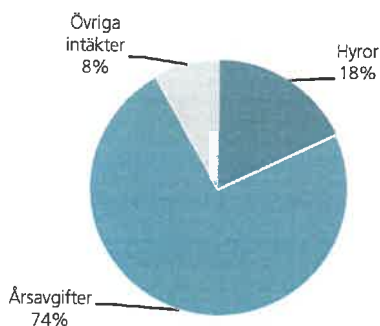
Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2019-01-01 med 4 %.

n

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	12 457 830	9 234 527
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	14 903 757	13 763 120
Finansiella intäkter	16 004	19 337
Medlemsinsatser	0	6 594 000
Ökning av långfristiga skulder	0	4 768 483
Ökning av kortfristiga skulder	1 523 183	1 152 954
	16 442 943	26 297 894
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	13 667 436	18 638 055
Finansiella kostnader	1 175 504	1 201 133
Ökning av materiella anläggningstillgångar	3 211 165	3 186 293
Ökning av kortfristiga fordringar	910 444	49 109
Minskning av långfristiga skulder	5 554 747	0
	24 519 297	23 074 590
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 381 476	12 457 830
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-8 076 354	3 223 303

*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 1 377 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.

Handwritten mark

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Solcellsanläggningen byggdes och togs i drift. Investeringen är på totalt ca 3,9 mkr, varav föreningen har beviljats 20% statligt stöd. Utbetalning av stödet förväntas ske under år 2020.

Fasadmålningen slutfördes.

Avtal gällande installation av bergvärme tecknades.

Rättsprocessen fortsätter med gruppboendets hyresgäst, Stockholms Stad. Föreningens överklagande har beviljats prövningstillstånd i HD.

2019-03-18 återbetalades lån om 5,0 mkr till SEB. Utöver detta har 0,5 mkr amorterats enligt plan. Vidare har styrelsen under 2019 valt att minska ränterisken i föreningens lån genom att fördela föreningens lån med räntebindning på mellan 1 till 5 år. På detta sätt elimineras risken att samtliga lån villkors ändras i en period med ofördelaktig räntenivå.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 207 st

Överlåtelser under året: 16 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 297

Tillkommande medlemmar: 23

Avgående medlemmar: 25

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 295

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	650	601	592	582
Hyror/m ² hyresrättsyta	645	670	670	1 099
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 699	6 000	5 773	5 799
Elkostnad/m ² totalyta	91	37	34	36
Värmekostnad/m ² totalyta	90	95	93	90
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	30	34	32
Kapitalkostnader/m ² totalyta	59	61	68	83
Soliditet (%)	66	65	67	69
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-3 730	-9 720	-12 131	-4 967
Nettoomsättning (tkr)	14 901	13 084	12 735	13 724

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 18 752 m² bostäder och 1 148 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	236 745 404	0	0	236 745 404
Upplåtelseavgifter	23 454 225	0	0	23 454 225
Fond för yttre underhåll	1 232 568	419 418	0	813 150
S:a bundet eget kapital	261 432 197	419 418	0	261 012 779
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-56 016 303	-419 418	-9 719 994	-45 876 891
Årets resultat	-3 729 796	-3 729 796	9 719 994	-9 719 994
S:a ansamlad förlust	-59 746 099	-4 149 214	0	-55 596 885
S:a eget kapital	201 686 098	-3 729 796	0	205 415 894

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-3 729 796
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-54 783 735
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 232 568
summa balanserat resultat	-59 746 099

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

1 232 568
-58 513 531

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

AS

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	14 900 936	13 083 964
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 821	679 156
Summa rörelseintäkter		14 903 757	13 763 120
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-12 543 360	-17 321 547
Övriga externa kostnader	Not 5	-695 917	-895 042
Personalkostnader	Not 6	-428 159	-421 466
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 806 617	-3 663 262
Summa rörelsekostnader		-17 474 053	-22 301 317
RÖRELSERESULTAT		-2 570 295	-8 538 198
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 004	19 337
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 175 504	-1 201 133
Summa finansiella poster		-1 159 501	-1 181 796
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 729 796	-9 719 994
ÅRETS RESULTAT		-3 729 796	-9 719 994

Handwritten mark

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	300 005 047	300 577 379
Pågående byggnation	Not 9	45 240	0
Inventarier	Not 10	119 756	188 115
Summa materiella anläggningstillgångar		300 170 043	300 765 494
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		300 170 043	300 765 494
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		13 051	9 132
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	2 891 140	2 482 695
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	942 528	0
Summa kortfristiga fordringar		3 846 719	2 491 828
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 577 324	10 098 124
Summa kassa och bank		1 577 324	10 098 124
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 424 042	12 589 952
SUMMA TILLGÅNGAR		305 594 085	313 355 446

n

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		260 199 629	260 199 629
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 232 568	813 150
Summa bundet eget kapital		261 432 197	261 012 779
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-56 016 303	-45 876 891
Årets resultat		-3 729 796	-9 719 994
Summa fritt eget kapital		-59 746 099	-55 596 885
SUMMA EGET KAPITAL		201 686 098	205 415 894
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	90 544 121	101 419 868
Summa långfristiga skulder		90 544 121	101 419 868
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	5 860 000	539 000
Leverantörsskulder		936 639	1 006 774
Skatteskulder		776 566	748 308
Övriga skulder		0	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	5 790 662	4 225 601
Summa kortfristiga skulder		13 363 867	6 519 684
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		305 594 085	313 355 446

70

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Yttre anläggningar	10 år	10 år
Tvättstuga	20 år	20 år
Elanläggning	25/10 år	25/10 år
Bredband	10 år	10 år
Garage/parkeringsplats	20/10 år	20/10 år
Porttelefon	15 år	15 år
Kabel-TV	15 år	15 år
Balkonger/terrasser	10 år	10 år
Trädgård	20 år	20 år
Inventarier lägenheter	10 år	10 år
Tvättstugeutrustning	5-15 år	5-15 år
Värmeanläggning	25 år	25 år
Isolering vind	40 år	40 år
Effekthöjning elanslutning	5 år	-
Solcellsanläggning	20 år	-

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2019	2018
Årsavgifter	10 998 331	10 216 733
Hyror bostäder	1 924 229	1 895 558
Hyror parkering moms	56 756	66 037
Hyror parkering	506 537	378 977
Hyror förråd	194 557	186 781
Bredbandsintäkter	339 120	336 807
Hyresrabatt	-3 245	-3 543
Elintäkter	886 673	0
Avgift andrahandsuthyrning	-2 240	6 614
Öresutjämnning	219	-1
	14 900 936	13 083 964

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2019	2018
	Försäkringsersättning	0	630 398
	Övriga intäkter	2 821	48 758
		2 821	679 156

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	510 505	699 995
	Fastighetsskötsel beställning	7 528	24 573
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	354 699	353 806
	Fastighetsskötsel gård beställning	121 994	119 598
	Snöröjning/sandning	581 686	454 227
	Städning entreprenad	273 340	265 640
	Städning enligt beställning	620	14 132
	OVK Obl. Ventilationskontroll	138 953	0
	Hissbesiktning	24 000	25 489
	Bevakning	7 458	31 021
	Gemensamma utrymmen	0	11 730
	Sophantering	0	14 888
	Gård	1 608	52 079
	Serviceavtal	163 194	146 914
	Förbrukningsmateriel	22 106	235 862
	Störningsjour och larm	0	2 456
		2 207 690	2 452 410
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	104 950
	Hyseslägenheter	44 759	28 357
	Brf Lägenheter	5 188	634 070
	Lokaler	8 252	0
	Gemensamma utrymmen	3 866	201 346
	Tvättstuga	75 942	25 024
	Sopphantering/återvinning	2 759	0
	Entré/trapphus	12 719	12 738
	Lås	24 287	13 521
	Installationer	2 620	0
	VVS	41 284	156 258
	Värmeanläggning/undercentral	0	13 399
	Ventilation	0	4 896
	Elinstallationer	1 055	18 534
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	13 828	0
	Hiss	126 420	206 760
	Tak	9 838	0
	Fönster	0	14 099
	Balkonger/altaner	4 550	37 700
	Mark/gård/utemiljö	36 004	228 347
	Garage/parkering	0	13 716
	Skador/klotter/skadegörelse	35 520	492 399
	Vattenskada	5 747	350 357
		454 636	2 556 470

rp

Not 4	DRIFTKOSTNADER fortsättning	2019	2018
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	3 814	2 342 292
	Hyseslägenheter	715 659	0
	Lokaler	43 720	0
	Gemensamma utrymmen	27 308	24 873
	Tvättstuga	0	57 743
	Sophantering/återvinning	49 927	0
	Entré/trapphus	0	1 628 199
	Lås	0	11 085
	Installationer	5 483	0
	VVS	93 824	194 928
	Värmeanläggning	14 413	0
	Ventilation	14 368	880 003
	Elinstallationer	78 607	-49 030
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	7 146	18 750
	Hiss	4 042	769 070
	Tak	0	185 725
	Fasad	1 648 154	122 824
	Balkonger/altaner	33 803	34 800
	Mark/gård/utemiljö	98 859	16 935
		2 839 128	6 238 198
	Taxebundna kostnader		
	El	1 814 614	734 013
	Värme	1 793 540	1 874 748
	Vatten	492 967	603 761
	Sophämtning/renhållning	165 152	320 319
	Grovsopor	94 853	38 392
		4 361 127	3 571 233
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	606 698	427 114
	Tomträttsavgäld	1 370 900	1 370 900
	Kabel-TV	12 133	24 937
	Bredband	291 154	303 612
		2 280 885	2 126 563
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	399 893	376 673
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	12 543 360	17 321 547

M

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	119	3 364
	Tele- och datakommunikation	20 618	16 816
	Juridiska åtgärder	292 998	265 272
	Inkassering avgift/hyra	13 169	17 467
	Hysesförluster	2 250	1
	Revisionsarvode extern revisor	24 937	24 441
	Föreningskostnader	28 715	12 250
	Styrelseomkostnader	119	231
	Fritids- och trivselkostnader	205	6 493
	Förvaltningsarvode	252 100	312 043
	Förvaltningsarvoden övriga	9 336	49 219
	Administration	23 667	43 646
	Korttidsinventarier	14 387	18 246
	Konsultarvode	3 058	115 515
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	10 240	10 040
		695 917	895 042

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	325 500	320 999
	Sociala kostnader	102 659	100 467
		428 159	421 466

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	3 085 964	3 085 964
	Förbättringar	636 321	467 872
	Markanläggning	15 973	15 973
	Inventarier	68 359	93 453
		3 806 617	3 663 262

n

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	320 258 564	317 072 271
	Nyanskaffningar	3 165 925	3 186 293
	Utgående anskaffningsvärde	323 424 489	320 258 564
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-19 681 185	-16 111 375
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 738 257	-3 569 809
	Utgående avskrivning enligt plan	-23 419 442	-19 681 185
	Planenligt restvärde vid årets slut	300 005 047	300 577 379
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	214 056 000	171 637 000
	Taxeringsvärde mark	196 800 000	99 413 000
		410 856 000	271 050 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	402 400 000	264 000 000
	Lokaler	8 456 000	7 050 000
		410 856 000	271 050 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2019-12-31	2018-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	45 240	0
		45 240	0

Not 10	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	1 143 871	1 143 871
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	1 143 871	1 143 871
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-955 756	-862 303
	Årets avskrivningar enligt plan	-68 359	-93 453
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-1 024 115	-955 756
	Redovisat restvärde vid årets slut	119 756	188 115

Handwritten mark

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Kundfordringar	0	6 873
	Skattekonto	70 493	69 141
	Momsavräkning	10 329	21 007
	Klientmedel hos SBC	2 804 153	2 359 706
	Inkasso	4 732	0
	Fordringar	0	16 963
	Fordringar kreditfakturor	1 433	9 006
		2 891 140	2 482 695

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Bidrag för solcellsanläggning	773 000	0
	Elintäkt	169 528	0
		942 528	0

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	813 150	813 150
	Reservering enligt stadgar	1 232 568	813 150
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-813 150	-813 150
	Vid årets slut	1 232 568	813 150

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
	SBAB	0,770 %	23 155 230	23 268 208	2022-08-09
	SBAB	0,930 %	23 347 253	23 445 594	2023-10-11
	SBAB	0,780 %	23 126 638	23 220 066	2021-08-29
	SBAB	0,780 %	5 300 000	5 300 000	2020-09-28
	SEB	0,870 %	21 475 000	21 725 000	2024-06-28
	SEB	0,000 %	0	5 000 000	2019-11-28
	Summa skulder till kreditinstitut		96 404 121	101 958 868	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 860 000	-539 000	
			90 544 121	101 419 868	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 93 604 121 kr.

m

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	118 000 000	118 000 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	El	158 682	73 928
	Arvoden	362 200	357 700
	Sociala avgifter	113 803	112 000
	Ränta	33 989	39 296
	Avgifter och hyror	4 929 360	3 642 677
	Solcellsanläggning	192 628	0
		5 790 662	4 225 601

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Arbetet med bergvärmeinstallationen har startat. Nytt lån på 7 mkr i SBAB upphandlades för att finansiera installationen.

Åtgärder av OVK-anmärkningar.

Arbete med temperaturmätning i föreningens lägenheter.

γ

Styrelsens underskrifter

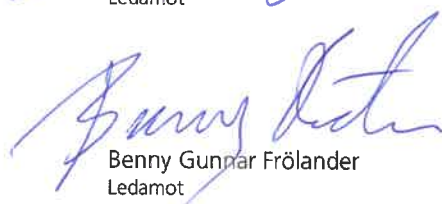
HÄGERSTEN den 29/3 2020



Salko Besirevic
Ledamot



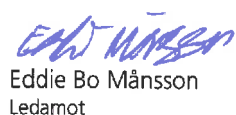
Anders Croné
Ledamot



Benny Gunnar Frölander
Ledamot



Arthur Benjamin Larsson
Ledamot



Eddie Bo Månsson
Ledamot



Björn Christoffer Nordvall
Ledamot



Andreas Bror Karl Pettersson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 1/4 2020



Jörgen Schumacher
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Gulddragaren
Org.nr. 769617-0880

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gulddragaren för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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. 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 Brf Gulddragaren för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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 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 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 bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

Stocksund den 1 april 2020

Jörgen Schumacher
Auktoriserad revisor