

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Gulddragaren

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2009.

Förvaltningsberättelse

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 2007-07-27 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

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

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade genom Moderna Försäkringar AB.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1989 och består av 11 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1989.

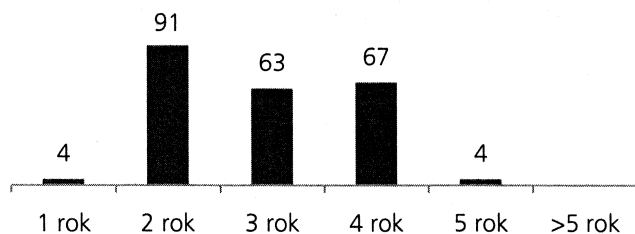
Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 19821 kvadratmeter, varav 18673 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 1148 kvadratmeter utgör lokalyta.

np

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 191 lägenheter med bostadsrätt och 38 lägenheter och 34 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Omsorgsboende	372 kvm	2013-09-30
Förråd/Lager	7 kvm	2013-09-30
Omsorgsboende	372 kvm	2013-09-30
Materialförråd	10 kvm	2013-09-30

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	SBC

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 191 st.

Ingen av föreningens medlemslägenheter har överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 3 andrahandsuthyrningar.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Khabat Aref	Ledamot
Marouf	
Pernilla	Ledamot
Fexdal	
Ziad	Ledamot
Ibrahim	
Hanna Kaisa Reinola	Ledamot
Johan Holm	Ledamot
Cebraïl Mermer	Ledamot
Adriana G Eustachio Kasarigilak	Suppleant
Benne Erik Hamrin	Suppleant
Suzanne Ingela Gyax	Suppleant
Marcus Schneider	Suppleant
Magnus Johansson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Khabat Aref
och Suzanne Ingela Gyax

Marouf

Handwritten mark

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jörgen Schumacher
Brita Sofia Schumacher

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

Jörgen Schumacher
Jörgen Schumacher

Valberedning

Benny Frölander
Diana Zeljkovio

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2009-11-23.
Extra föreningsstämma hölls 2009-12-07.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Bostadsrättsföreningen Gulddragaren tog över fastigheten den 16 september 2009, och några underhållsarbeten enligt den preliminära underhållsplanen har man inte hunnit åtgärda 2009.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

Tele2 bredband installerat i fastigheten kvartal 1, 2010.

Uppbyggnadsarbete av gemensam parabolanläggning med tillhörande Tele2 fibernät påbörjades 2009 och blir klart 2010.

2009 förser föreningen fastigheten med ett trygghetspaketlösning då hemlarmsystem installeras på alla lägenheter på bottenvåningen och trygghetsjouravtal slutas med företaget Securitas.

2010 fortsätter arbetet av trygghetspaketet och porttelefoni kommer att installeras i fastigheten.

Upprustning av miljöstugorna fortsätter 2010.

Upprustning av tvättstugorna fortsätter 2010.

Förbättring av utomhus- och trappuppgångsbelysning 2010.

Utöka utomhusparkeringsplatser, arbetet planerad att påbörja 2010.

Områdets utemiljöarbete påbörjat 2009.

Utemiljöarbetet fortsätter 2010 med bland annat av plantering av en gemensam häck runt området.



Skatter och avgifter

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i vissa fall av en kommunal avgift. Det lägsta av antingen fastighetsskatten eller den kommunala avgiften ska gälla.

För hyreshus blir avgiften 1 272 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

År 2009 inkomstbeskattades föreningen med 26,3% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

Dispositionsförslag

Förslag till hantering av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 017 478
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-494 327
summa fritt eget kapital	-1 511 805

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs	-1 511 805
----------------------------------	-------------------

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



RESULTATRÄKNING		2009	2008
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	3 659 144	0
Övriga rörelseintäkter		4 653	0
		3 663 797	0
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-898 833	0
Reparationer		-327 532	0
Periodiskt underhåll		-95 544	0
Taxebundna kostnader		-1 213 531	0
Övriga driftskostnader		-799 110	0
Fastighetsskatt		-101 788	0
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-247 121	0
Avskrivningar		-158 383	0
		-3 841 841	0
RÖRELSERESULTAT		-178 045	0
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		11 607	0
Räntekostnader		-848 191	0
Räntebidrag		201	0
		-836 383	0
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 014 428	0
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-3 050	0
		-3 050	0
ÅRETS RESULTAT		-1 017 478	0

BALANSRÄKNING	2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	308 438 002	0
	<u>308 438 002</u>	<u>0</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	308 438 002	0
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	28 293	0
Förutbetalda kostnader Not 4	680 571	0
Upplupna räntebidrag	201	0
	<u>709 065</u>	<u>0</u>
KASSA OCH BANK		
SBC klientmedel i SHB	17 228 252	0
	<u>17 228 252</u>	<u>0</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	17 937 317	0
SUMMA TILLGÅNGAR	326 375 319	0

Handwritten mark

BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 5		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		206 297 247	0
Upplåtelseavgifter		258 896	0
Fond för yttre underhåll	Not 6	494 327	0
		207 050 470	0
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-494 327	0
Årets resultat		-1 017 478	0
		-1 511 805	0
SUMMA EGET KAPITAL		205 538 665	0
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	118 000 000	0
		118 000 000	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		813 423	0
Skatteskulder		3 050	0
Övriga kortfristiga skulder		234 386	0
Upplupna kostnader	Not 8	753 980	0
Förutbetalda avgifter och hyror		1 031 816	0
		2 836 654	0
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		326 375 319	0
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 7	118 000 000	0
Ansvarsförbindelser		inga	inga

22

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2009	2008
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,25%	

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1	2009	2008
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 511 924	0
Hysesintäkter	2 147 220	0
	3 659 144	0

Not 2	2009	2008
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	87 587	0
Fastighetsskötsel enl beställn	247 095	0
Fastighetsskötsel gård entrepr	140 056	0
Snöröjning/sandning	198 587	0
Städning entreprenad	62 813	0
Städning enligt beställning	3 125	0
Bevakning	5 914	0
Gård	335	0
Förbrukningsmateriel	2 350	0
Störningsjour och larm	150 969	0
	898 833	0

Reparationer		
Hyseslägenheter	46 470	0
Entré/trapphus	6 138	0
Lås	32 507	0
Ventilation	18 726	0
Hiss	95 317	0
Mark/gård/utemiljö	38 488	0
Garage/parkering	89 885	0
	327 532	0

Periodiskt underhåll		
Lokaler	95 544	0
	95 544	0

m

Taxebundna kostnader		
El	328 580	0
Värme	738 535	0
Vatten	65 209	0
Sophämtning/renhållning	81 207	0
	1 213 531	0
Övriga driftskostnader		
Försäkring	56 539	0
Tomträttsavgäld	742 571	0
	799 110	0
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	101 788	0
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Medlemsinformation	6 575	0
Tele och datakommunikation	6 276	0
Revisionsarvode extern revisor	10 000	0
Föreningskostnader	16 413	0
Förvaltningsarvode	147 096	0
Förvaltningsarvodena övriga	11 969	0
Administration	10 005	0
Konsultarvode	38 787	0
	247 121	0
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Avskrivningar		
Byggnad	158 383	0
	158 383	0
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	3 841 841	0
Not 3	2009-12-31	2008-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Nyanskaffningar	308 596 385	0
Utgående anskaffningsvärde	308 596 385	0
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Årets avskrivningar enligt plan	-158 383	0
Utgående avskrivning enligt plan	-158 383	0
Planenligt restvärde vid årets slut	308 438 002	0
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	148 005 000	0
Taxeringsvärde mark	69 565 000	0
	217 570 000	0

M

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	211 800 000	0
Lokaler	5 770 000	0
	217 570 000	0

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 4	2009-12-31	2008-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	28 269	0
Tomträttsavgäld	342 725	0
Bevakning	20 535	0
Garage/bilplatser	87 885	0
Förvaltningsarvode	201 157	0
	680 571	0

**Not 5
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	206 297 247	206 297 247	0	0
Upplåtelseavgifter	258 896	258 896	0	0
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	494 327	494 327	0	0
Summa bundet eget kapital	207 050 470	207 050 470	0	0
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-494 327	-494 327	0	0
Årets resultat	-1 017 478	-1 017 478	0	0
Summa ansamlad förlust	-1 511 805	-1 511 805	0	0
Summa eget kapital	205 538 665	205 538 665	0	0

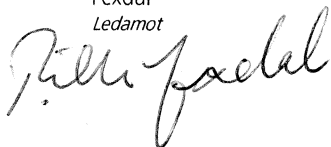
Not 6	2009	2008
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	0	0
Reservering enligt stadgar	494 327	0
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	494 327	0

Not 7	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2009-12-31	2009-12-31	2008-12-31	ändringsdag
SBAB	1,420 %	23 600 000	0	Rörligt
SBAB	4,170 %	23 600 000	0	2014-06-13
SBAB	3,090 %	23 600 000	0	2012-06-14
SBAB	2,320 %	23 600 000	0	2011-06-14
SBAB	1,420 %	23 600 000	0	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		118 000 000	0	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		118 000 000	0	
Not 8		2009-12-31	2008-12-31	
UPPLUPNA KOSTNADER				
El		125 508	0	
Värme		278 677	0	
Vatten		65 209	0	
Sophämtning		30 327	0	
Extern revisor		10 000	0	
Låneräntor		244 259	0	
		753 980	0	

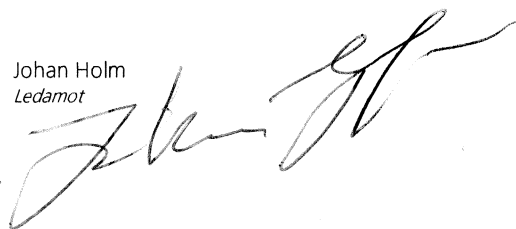
m

HÄGERSTEN den 20/5 2010

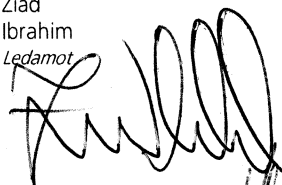
Pernilla
Fexdal
Ledamot



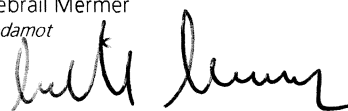
Johan Holm
Ledamot



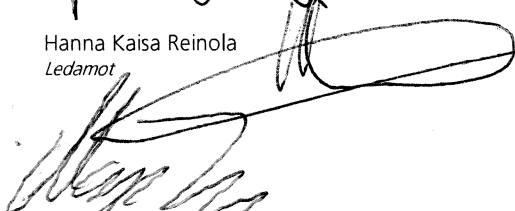
Ziad
Ibrahim
Ledamot



Cebraïl Mermer
Ledamot



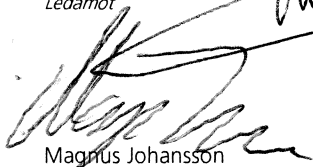
Hanna Kaisa Reinola
Ledamot



Benne Hamrin
Ledamot



Magnus Johansson
Suppleant



Min revisionsberättelse har lämnats den 23/5 2010



Jörgen Schumacher
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gulddragaren
Org.nr 769 617 - 0880

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Gulddragaren för år 2009. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 23 maj 2010



Jörgen Schumacher
Auktoriserad revisor