

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Gulddragaren

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2010.

### 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 12 flerbostadshus.  
Fastigheternas värdeår är 1989.

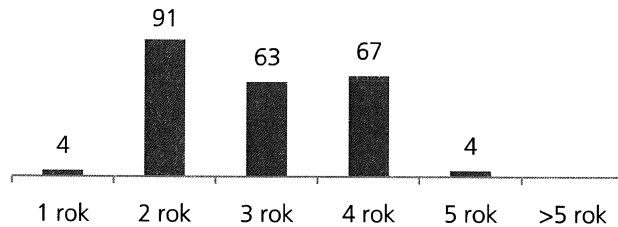
Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 19821 kvadratmeter, varav 18673 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 1148 kvadratmeter utgör lokalyta.

M

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 195 lägenheter med bostadsrätt och 34 lägenheter och 36 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Omsorgsboende	372 kvm	2013-09-30
Förråd/Lager 29	225 kvm	2013-09-30
Omsorgsboende	372 kvm	2013-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatorisk momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Styrelselokal (Kontor)	Slättgårdsvägen 103A
Föreningslokal	Västertorpsvägen 144B
Fastighetsskötarkontor	Västertorpsvägen 166
Undercentral	Västertorpsvägen 152C
Utemiljö	K1
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 2011 och sträcker sig fram till 2030.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Porttelefoni och nytt låssystem	2010 - 2030	Ny installation för att höja säkerheten
Belysningen Gårdshus	2010 - 2030	Förbättring av utomhusbelysning
Tvättstugor	2010 - 2020	Nya inventarier, ommålning
Gårdar och lekplatser	2010 - 2025	Uppfräschning, beskärning träd m.m.

Planerad åtgärd	År
Stolpbelysningen	2011
Motorvärmareuttag	2011

### Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Markskötsel	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trapp och Entré Städning	Scandinavian Clean Support AB
Anslutnings och Distributionsavtal avseende Interaktiva tjänster, Kabel- TV M M	Com Hem AB
Vattenabonnemang	Stockholm Vatten AB
Återkommande Besiktning av Hissar	Inspecta AB
Parkeringsplatser avser Hjulmakaren	Stockholms Parkering AB
Arrende, Tillsyn och Övervakningsavtal på Gulddragarens mark	Stockholms Parkering AB
Fastighetstjänstavsavtal	Tele2 Sverige AB
Bevakningsavtal (Ronderande bevakning och Trygghetsjour)	Securitas Sverige AB
Hemlarm	Securitas Direkt Sverige AB
Avfallshantering (Hushållssopor)	Trafikkontoret Avfall Stockholms stad
Elleverans	Fortum Markets AB
Fjärrvärme	AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad
Skötselavtal (Värmepumpar)	YIT Sverige AB
Is och Snöröjning från Yttertak	Björn Persson Plåtslageri AB
Fiberförbindelse	AB Stokab
Hantering av Källsorterade Avfall	Ragn-Sells AB
Skötsel och Underhåll av Hissar	Otis AB

### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 195 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 5 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 5 andrahandsuthyrningar.

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

### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ziad Ibrahim	Ordförande	
Benne Hamrin	Vice ordförande	
Johan Holm	Ledamot	
Cebraïl Mermer	Ledamot	
Magnus Johansson	Ledamot	
Pernilla Fexdal	Ledamot	
Hanna Kaisa Reinola	Ledamot	Slutat 2011-02-01
Antonis Karamouzis	Suppleant	Slutat 2011-02-01
Marcus Schneider	Suppleant	
Adriana G Eustachio Kasarigilak	Suppleant	Slutat 2011-05-02

**Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:**

Ziad Ibrahim

Styrelsen har under året avhållit 10 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 2010-05-31.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:**

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:**

Parabolanläggningen  
Upprustningen av Miljöstugorna  
Ommålningen av staket och uteplatser  
Upprustningen av föreningslokalen  
Plantering av Häck  
Ombyggnad av kolonilotter

**Föreningens ekonomi**

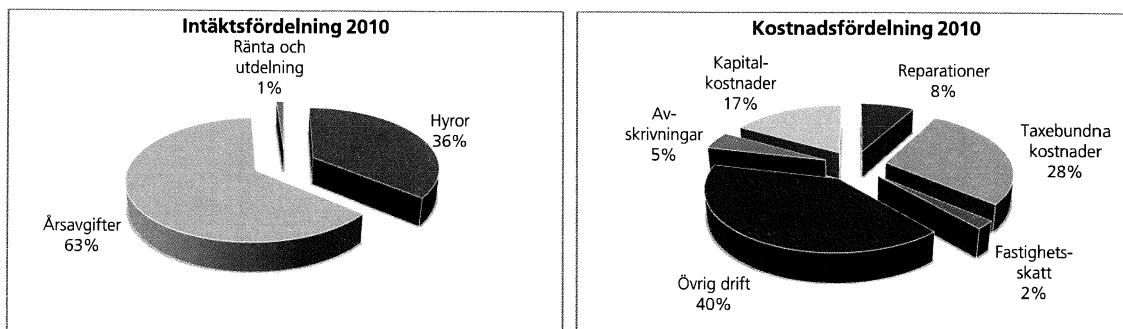
Föreningen har en god ekonomi. Amortering av lån har skett med 20 miljoner kronor under 2010.

Under 2011 planeras ytterligare lösen/amortering av lån.

Till den ljusa framtiden kan nämnas att ytterligare lägenheter kommer att säljas och bli bostadsrätter, vilket ger tillskott i föreningens kassa.



Fördelning intäkter och kostnader:



#### Intäkter per kvadratmeter

Hyror	3 872 kr
Årsavgifter	416 kr
Ränta och utdelning	7 kr
Övriga intäkter	2 kr

#### Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	68 kr
Taxebundna kostnader	242 kr
Fastighetsskatt	19 kr
Övrig drift	344 kr
Avskrivningar	40 kr
Kapitalkostnader	144 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 18673 kvm bostäder och 1148 kvm lokaler

Nyckeltal	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	494	96
Lån/kvm bostadsrättsyta	6 230	7 504
Elkostnad/kvm totalyta	57	17
Värmekostnad/kvm totalyta	122	37
Vattenkostnad/kvm totalyta	31	3

#### Skatter och avgifter

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2010, och dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2013.

För hyreshus blir avgiften 1 277 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

*m*

**Dispositionsförslag**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-4 572 112
ansamlad förlust före reservering/anspråktagande yttre fond	-1 511 805
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-720 528
<b>summa balanserat resultat/ansamlad förlust</b>	<b>-6 804 445</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråktagas	333 448
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-6 470 997</b>

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

M

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2010</b>	<b>2009</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	12 218 019	3 659 144
Övriga rörelseintäkter		30 747	4 653
		<b>12 248 766</b>	<b>3 663 797</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Fastighetskostnader	Not 2	-3 168 324	-899 811
Reparationer		-1 005 372	-327 532
Periodiskt underhåll		-333 448	-95 544
Taxebundna kostnader		-4 788 576	-1 213 531
Övriga driftskostnader		-1 719 075	-799 110
Fastighetskatt		-378 193	-101 788
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-1 709 896	-247 121
Personalkostnader		-223 942	0
Avskrivningar		-796 804	-158 383
		<b>-14 123 630</b>	<b>-3 842 820</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 874 864</b>	<b>-179 023</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		139 191	11 607
Räntekostnader		-2 856 168	-848 191
Räntebidrag		19 729	201
		<b>-2 697 249</b>	<b>-836 383</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-4 572 112</b>	<b>-1 015 406</b>
<b>SKATT</b>			
Statlig inkomstskatt		0	-3 050
		<b>0</b>	<b>-3 050</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-4 572 112</b>	<b>-1 018 456</b>

*M*

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark	310 220 368	308 438 002
	<b>310 220 368</b>	<b>308 438 002</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>310 220 368</b>	<b>308 438 002</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	98 866	28 293
Övriga fordringar	15 168	0
Förutbetalda kostnader	573 794	680 571
Upplupna intäkter	1 500	0
Upplupna räntebidrag	0	201
	<b>689 328</b>	<b>709 065</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa, PlusGiro och bank	10 733 909	0
SBC klientmedel i SHB	1 080 349	17 228 252
	<b>11 814 258</b>	<b>17 228 252</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>12 503 586</b>	<b>17 937 317</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>322 723 954</b>	<b>326 375 319</b>

*m*



<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
	Not 5		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		222 168 329	206 297 247
Upplåtelseavgifter		4 917 300	258 896
Fond för yttre underhåll	Not 6	1 214 855	494 327
		<b>228 300 484</b>	<b>207 050 470</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Ansamlad förlust		-2 233 311	-494 327
Årets resultat		-4 572 112	-1 018 456
		<b>-6 805 424</b>	<b>-1 512 783</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>221 495 060</b>	<b>205 537 687</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Checkräkningskredit	Not 7	6 057	0
Skulder till kreditinstitut	Not 8	97 787 312	118 000 000
		<b>97 793 369</b>	<b>118 000 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	170 736	0
Leverantörsskulder		828 390	814 409
Skatteskulder		381 243	3 050
Övriga kortfristiga skulder		35 994	234 378
Upplupna kostnader	Not 9	961 581	753 980
Förutbetalda avgifter och hyror		1 057 581	1 031 816
		<b>3 435 525</b>	<b>2 837 633</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>322 723 954</b>	<b>326 375 319</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 8	118 000 000	118 000 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

M

**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.

	<b>2010</b>	<b>2009</b>
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	0,25%	0,25%
Tvättstuga	5%	
Elanläggning	10%	
Bredband	10%	

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

<b>Not 1</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	7 772 397	1 511 924
Hysesintäkter	4 445 622	2 147 220
	<b>12 218 019</b>	<b>3 659 144</b>

<b>Not 2</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, entreprenad	288 652	87 587
Fastighetsskötsel enl beställn	509 302	247 095
Fastighetsskötsel gård entrepr	296 758	140 056
Fastighetsskötsel gård beställ	192 778	0
Snöröjning/sandning	594 359	198 587
Städning entreprenad	236 959	62 813
Städning enligt beställning	124 360	3 125
Hissbesiktning	34 498	0
Myndighetstillsyn	3 600	0
Bevakning	431 591	6 893
Gemensamma utrymmen	29 794	0
Garage	348 903	0
Gård	37 247	335
Serviceavtal	8 312	0
Förbrukningsmateriel	31 210	2 350
Störningsjour och larm	0	150 969
	<b>3 168 324</b>	<b>899 811</b>

M

**Reparationer**

Fastighet förbättringar	34 750	0
Hyseslägenheter	290 851	46 470
Brf Lägenheter	8 488	0
Gemensamma utrymmen	37 393	0
Tvättstuga	15 295	0
Sophantering/återvinning	3 660	0
Entré/trapphus	30 308	6 138
Lås	42 674	32 507
VVS	29 911	0
Värmeanläggning/undercentral	57 155	0
Ventilation	38 362	18 726
Elinstallationer	7 859	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 640	0
Hiss	169 034	95 317
Tak	42 604	0
Fasad	5 589	0
Balkonger/altaner	547	0
Mark/gård/utemiljö	186 632	38 488
Garage/parkering	620	89 885
	<b>1 005 372</b>	<b>327 532</b>

**Periodiskt underhåll**

Lokaler	0	95 544
Gemensamma utrymmen	19 246	0
Sophantering/återvinning	3 511	0
Värmeanläggning	142 300	0
Ventilation	92 551	0
Mark/gård/utemiljö	75 841	0
	<b>333 448</b>	<b>95 544</b>

**Taxebundna kostnader**

El	1 135 409	328 580
Värme	2 413 962	738 535
Vatten	608 067	65 209
Sophämtning/renhållning	615 365	81 207
Grovsopor	15 773	0
	<b>4 788 576</b>	<b>1 213 531</b>

**Övriga driftskostnader**

Försäkring	152 895	56 539
Tomträttsavgäld	1 370 900	742 571
Kabel-TV	75 689	0
Bredband	119 591	0
	<b>1 719 075</b>	<b>799 110</b>

**Fastighetsskatt/Kommunal avgift**

**378 193**                      **101 788**

*m*

**Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader**

Kreditupplysning	5 955	0
Medlemsinformation	0	6 575
Tele och datakommunikation	73 396	6 276
Juridiska åtgärder	89 460	0
Revisionsarvode extern revisor	10 000	10 000
Föreningskostnader	9 516	16 413
Förvaltningsarvode	803 695	147 096
Förvaltningsarvodena övriga	322 230	11 969
Administration	83 105	10 005
Korttidsinventarier	47 669	0
Konsultarvode	255 500	38 787
Medlemsavgift SBC ek för	9 370	0
	<b>1 709 896</b>	<b>247 121</b>

**Anställda och personalkostnader**

Föreningen har inte haft någon anställd.

**Följande ersättningar har utgått**

Styrelse och internrevisor	170 402	0
Sociala kostnader	53 540	0
	<b>223 942</b>	<b>0</b>

**Avskrivningar**

Byggnad	771 491	158 383
Förbättringar	25 313	0
	<b>796 804</b>	<b>158 383</b>

**TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER** **14 123 630** **3 842 820**

**Not 3**

**2010-12-31** **2009-12-31**

**BYGGNADER OCH MARK**

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Vid årets början	308 596 385	0
Nyanskaffningar	2 579 170	308 596 385
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>311 175 555</b>	<b>308 596 385</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader**

Vid årets början	-158 383	0
Årets avskrivningar enligt plan	-796 804	-158 383
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-955 186</b>	<b>-158 383</b>

**Planenligt restvärde vid årets slut** **310 220 368** **308 438 002**

**Taxeringsvärde**

Taxeringsvärde byggnad	172 711 000	148 005 000
Taxeringsvärde mark	67 465 000	69 565 000
	<b>240 176 000</b>	<b>217 570 000</b>

**Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande**

Bostäder	231 600 000	211 800 000
Lokaler	8 576 000	5 770 000
	<b>240 176 000</b>	<b>217 570 000</b>

*m*

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

<b>Not 4</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>		
Försäkring	62 313	28 269
Tomträttsavgäld	342 725	342 725
Bevakning	28 584	20 535
Garage/bilplatser	94 391	87 885
Kabel-tv	14 339	0
Serviceavtal	31 442	0
Fövaltningsarvode	0	201 157
	<b>573 794</b>	<b>680 571</b>

M

**Not 5  
EGET KAPITAL**

	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>Förändring under året</b>	<b>Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut</b>	<b>Belopp vid årets ingång</b>
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	222 168 329	15 871 082	0	206 297 247
Upplåtelseavgifter	4 917 300	4 658 404	0	258 896
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	1 214 855	720 528	0	494 327
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>228 300 484</b>	<b>21 250 014</b>	<b>0</b>	<b>207 050 470</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Ansamlad förlust	-2 233 311	-720 528	-1 018 456	-494 327
Årets resultat	-4 572 112	-4 572 112	1 018 456	-1 018 456
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-6 805 424</b>	<b>-5 292 640</b>	<b>0</b>	<b>-1 512 783</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>221 495 060</b>	<b>15 957 374</b>	<b>0</b>	<b>205 537 687</b>

**Not 6  
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Vid årets början	494 327	0
Reservering enligt stadgar	720 528	494 327
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 214 855</b>	<b>494 327</b>

**Not 7  
CHECKRÄKNINGSKREDIT**

Hornbach **2010-12-31**  
6 057

**Not 8  
SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

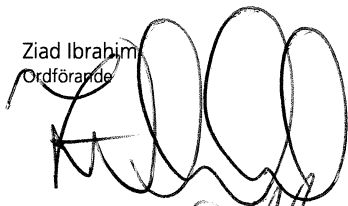
	<b>Räntesats 2010-12-31</b>	<b>Belopp 2010-12-31</b>	<b>Belopp 2009-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
SBAB	1,400 %	23 579 232	23 600 000	Rörligt
SBAB	4,170 %	23 600 000	23 600 000	2014-06-13
SBAB	3,090 %	23 600 000	23 600 000	2012-06-14
SBAB	2,320 %	23 600 000	23 600 000	2011-06-14
SBAB	1,400 %	3 578 816	23 600 000	Rörligt
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>97 958 048</b>	<b>118 000 000</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>-170 736</b>	<b>0</b>	
		<b>97 787 312</b>	<b>118 000 000</b>	

*Handwritten mark*

<b>Not 9</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>UPPLUPNA KOSTNADER</b>		
El	182 830	125 508
Värme	326 873	278 677
Vatten	22 982	65 209
Sophämtning	5 568	30 327
Extern revisor	20 000	10 000
Ränta	251 514	244 259
Styrelsearvode	84 800	0
Arbetsgivaravgifter	26 644	0
Snöröjning	40 370	0
	<b>961 581</b>	<b>753 980</b>

HÄGERSTEN den 25/4 2011

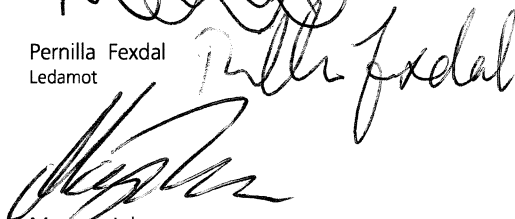
Ziad Ibrahim  
Ordförande



Benne Hamrin  
Vice ordförande



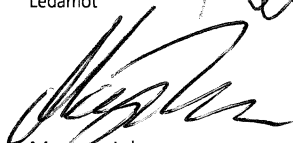
Pernilla Fexdal  
Ledamot



Johan Holm  
Ledamot



Magnus Johansson  
Ledamot



Cebraill Mermer  
Ledamot



Hanna Kaisa Reinola  
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 30/4 2011



Jörgen Schumacher  
Extern revisor