

Brf Gulddragaren

Årsredovisning för räkenskapsåret

1 januari - 31 December 2011

Brf Gulddragaren
769617-0880

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 försäkrade via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Föreningen är ett privatbostadsföretag, dvs en äkta bostadsrättsförening.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1989 och består av 12 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1989.

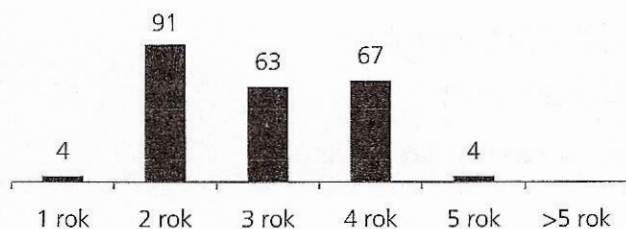
Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 19821 kvadratmeter, varav 18673 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 1148 kvadratmeter utgör lokalyta.

Handwritten mark

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 198 lägenheter med bostadsrätt och 31 lägenheter och 31 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
Grovttvättstuga	Västertorpsvägen 160E

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2030.

Underhållsplanen uppdaterades 2011-11.

77

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Belysning gården	2011 - 2031	Nya belysningsarmaturer på stolpar och pollare
Tvättstugaor	2011 - 2026	4 st nya maskiner
Parkeringsplatser	2011 - 2031	Nya uttagscentraler för motorvärmare med timer
Uteplatser	2011 - 2026	Målning samt underhåll av träarbeten uteplatser
Tvättstugor	2010 - 2020	Nya inventarier, ommålning
Gårdar och lekplatser	2010 - 2025	Uppfräschning, beskärning träd m.m.
Porttelefoni och nytt låssystem	2010 - 2030	Ny installation för att höja säkerheten
Belysningen Gårdshus	2010 - 2030	Förbättring av utomhusbelysning
Planerad åtgärd	År	Kommentar
Fasad	2012	Målning av ytterdörrar i trä i fasader
Uteplatser/altaner	2012	Målning och rep av träkonstruktioner
Småhus	2012	Målning av fasader de blå husen
Undercentral	2012	Byte av hela undercentralen
Värmeanläggning	2012	Byte av radiatortermostater i hela fastigheten

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Markskötsel	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trapp och Entré Städning	Nordic Cleaning Alliance 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	Stockholm 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 / Vattenfall
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

2

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 18673 kvm bostäder och 1148 kvm lokaler

Nyckeltal	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	508	494	96
Hyror/kvm hyresrättsyta	812	893	465
Lån/kvm bostadsrättsyta	5 986	6 230	7 504
Elkostnad/kvm totalyta	52	57	17
Värmekostnad/kvm totalyta	110	122	37
Vattenkostnad/kvm totalyta	26	31	3
Kapitalkostnader/kvm totalyta	163	144	43

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 302 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.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-4 048 050
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-6 471 976
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-720 528
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	-11 240 554

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:
av fond för yttre underhåll ianspråktagas

att i ny räkning överförs	862 042
	-10 378 512

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

Handwritten mark

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 198 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 19 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 4 andrahandsuthyrningar.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Benne Hamrin	Ordförande
Magnus Johansson	Ledamot
Yngve Jonsson	Ledamot
Åsa Lindström	Ledamot
Pernilla Fexdal	Ledamot
Johan Holm	Ledamot
Cebrail Mermer	Ledamot

Slutat 11 november 2011

Grzegorz Steckiewicz	Suppleant
Nina Åström	Suppleant
Marcus Schneider	Suppleant
Henrik Holm	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jörgen Schumacher	Ordinarie Extern	Jörgen Schumacher
Anders Hamrin	Suppleant Extern	

Valberedning

Benny Frölander
Diana Zeljkovic

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-05-23.

Extra föreningsstämma hölls 2011-10-10. Extra stämma med anledning av bommar på gården.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Januari-Mars 2012, Byte av ventiler på element i värmeanläggningen.

Sommaren 2012, Byte av värmeundercentral.

2012, målning av fasader på småhus.

2012, plantering av nya träd i området

2012, planering av kolonilotter

Föreningens ekonomi

3 hyresrätter har under året övergått till bostadsrätter

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2011 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2020.

M

RESULTATRÄKNING		2011	2010
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	12 081 026	12 218 019
Övriga rörelseintäkter		64 265	30 747
		12 145 291	12 248 766
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-2 699 865	-3 168 324
Reparationer		-1 307 214	-1 005 372
Periodiskt underhåll		-862 042	-333 448
Taxebundna kostnader		-4 143 275	-4 788 576
Övriga driftskostnader		-1 429 326	-1 719 075
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-383 918	-378 193
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-1 032 900	-1 709 896
Personalkostnader		-225 001	-223 942
Avskrivningar		-1 053 683	-796 804
		-13 137 224	-14 123 630
RÖRELSERESULTAT		-991 933	-1 874 864
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		180 987	139 191
Räntekostnader		-3 240 154	-2 856 168
Räntebidrag		0	19 729
		-3 059 167	-2 697 249
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-4 051 100	-4 572 112
SKATT			
Skatt ändrad taxering		3 050	0
		3 050	0
ÅRETS RESULTAT		-4 048 050	-4 572 112

21

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	310 821 831	310 220 368
Maskiner och inventarier	Not 4	686 328	0
		311 508 159	310 220 368
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		311 508 159	310 220 368
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		129 451	98 866
Övriga fordringar		380 400	15 168
Förutbetalda kostnader	Not 5	772 547	573 794
Upplupna intäkter		0	1 500
		1 282 398	689 328
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		5 363 117	10 733 909
SBC klientmedel i SHB		2 763 947	1 080 349
		8 127 064	11 814 258
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		9 409 462	12 503 586
SUMMA TILLGÅNGAR		320 917 620	322 723 954

M

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		225 395 996	222 168 329
Upplåtelseavgifter		7 604 633	4 917 300
Fond för yttre underhåll	Not 7	1 601 935	1 214 855
		<u>234 602 564</u>	<u>228 300 484</u>
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-7 192 504	-2 233 311
Årets resultat		-4 048 050	-4 572 112
		<u>-11 240 554</u>	<u>-6 805 424</u>
SUMMA EGET KAPITAL		223 362 010	221 495 060
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Checkräkningskredit	Not 8	0	6 057
Skulder till kreditinstitut	Not 9	93 626 899	97 787 312
		<u>93 626 899</u>	<u>97 793 369</u>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	500 000	170 736
Leverantörsskulder		541 381	828 390
Skatteskulder		762 111	381 243
Övriga kortfristiga skulder		224 329	35 994
Upplupna kostnader	Not 10	814 840	961 581
Förutbetalda avgifter och hyror		1 086 050	1 057 581
		<u>3 928 711</u>	<u>3 435 525</u>
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		320 917 620	322 723 954
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	118 000 000	118 000 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

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 alternativt år tillämpas.

	2011	2010
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,25%	0,25%
Tvättstuga	5%	5%
Elanläggning	10%	10%
Bredband	10%	10%
Installation av motorvärmare	10%	
Ny parkeringsbelysning	10%	
Satellitanläggning	6,66%	
Porttelefonsystem	6,60%	
Inventarier vitvaror lägenheter	10%	
Tvättstugeutrustning	20%	

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

Not 1	2011	2010
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	7 990 744	7 772 397
Hyresintäkter	4 090 282	4 445 622
	12 081 026	12 218 019

Not 2	2011	2010
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	390 710	288 652
Fastighetsskötsel enligt beställning	76 405	509 302
Fastighetsskötsel gård entreprenad	283 457	296 758
Fastighetsskötsel gård beställ	218 935	192 778
Snöröjning/sandning	614 036	594 359
Städning entreprenad	238 200	236 959
Städning enligt beställning	22 952	124 360
Hissbesiktning	20 099	34 498
Myndighetstillsyn	3 099	3 600
Bevakning	174 726	431 591
Gemensamma utrymmen	25 794	29 794
Garage	378 183	348 903
Gård	140 663	37 247
Serviceavtal	85 044	8 312
Förbrukningsmateriel	26 769	31 210
Teleport/hissanläggning	794	0
	2 699 865	3 168 324

M

Reparationer

Fastighet förbättringar	54 564	34 750
Hyseslägenheter	115 388	290 851
Brf Lägenheter	0	8 488
Lokaler	19 234	0
Gemensamma utrymmen	0	37 393
Tvättstuga	19 488	15 295
Sophantering/återvinning	25 264	3 660
Källare	396 515	0
Entré/trapphus	0	30 308
Lås	23 127	42 674
VVS	51 075	29 911
Värmeanläggning/undercentral	0	57 155
Ventilation	98 910	38 362
Elinstallationer	21 074	7 859
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 872	3 640
Bredband	11 742	0
Hiss	178 426	169 034
Tak	2 837	42 604
Fasad	0	5 589
Fönster	4 463	0
Balkonger/altaner	56 298	547
Mark/gård/utemiljö	25 557	186 632
Garage/parkering	908	620
Skador/klotter/skadegörelse	26 262	0
Vattenskada	173 210	0
	1 307 214	1 005 372

Periodiskt underhåll

Lägenhet	355 298	0
Gemensamma utrymmen	0	19 246
Tvättstuga	69 715	0
Sophantering/återvinning	0	3 511
Värmeanläggning	24 813	142 300
Ventilation	0	92 551
Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	34 738	0
Mark/gård/utemiljö	377 480	75 841
	862 042	333 448

Taxebundna kostnader

Ei	1 034 117	1 135 409
Värme	2 181 895	2 413 962
Vatten	507 819	608 067
Sophämtning/renhållning	193 841	219 207
Grovsopor	225 603	411 931
	4 143 275	4 788 576

Övriga driftskostnader

Försäkring	222 666	152 895
Självrisk	48 400	0
Tomträttsavgäld	1 028 175	1 370 900
Kabel-TV	60 611	75 689
Bredband	69 474	119 591
	1 429 326	1 719 075

M

Fastighetsskatt/Kommunal avgift	383 918	378 193
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	4 665	5 955
Tele och datakommunikation	52 868	73 396
Juridiska åtgärder	3 573	89 460
Inkassering avgift/hyra	31 892	0
Revisionsarvode extern revisor	10 000	10 000
Föreningskostnader	18 660	9 516
Förvaltningsarvode	518 028	803 695
Förvaltningsarvodena övriga	98 438	322 230
Administration	59 254	83 105
Korttidsinventarier	24 892	47 669
Konsultarvode	195 840	255 500
Bostadsrätterna Sverige Ek För	14 790	9 370
	1 032 900	1 709 896
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	171 201	170 402
Sociala kostnader	53 800	53 540
	225 001	223 942
Avskrivningar		
Byggnad	771 491	771 491
Förbättringar	215 437	25 313
Inventarier	66 755	0
	1 053 683	796 804
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	13 137 224	14 123 630

M

Not 3	2011-12-31	2010-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	311 175 555	308 596 385
Nyanskaffningar	1 588 390	2 579 170
Utgående anskaffningsvärde	312 763 945	311 175 555
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-955 186	-158 383
Årets avskrivningar enligt plan	-986 928	-796 804
Utgående avskrivning enligt plan	-1 942 114	-955 186
Planenligt restvärde vid årets slut	310 821 831	310 220 368
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	172 711 000	172 711 000
Taxeringsvärde mark	67 465 000	67 465 000
	240 176 000	240 176 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	231 600 000	231 600 000
Lokaler	8 576 000	8 576 000
	240 176 000	240 176 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 4	2011-12-31	2010-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	0	0
Nyanskaffningar	753 083	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	753 083	0
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	-66 755	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-66 755	0
Redovisat restvärde vid årets slut	686 328	0

Not 5	2011-12-31	2010-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	80 176	62 313
Tomträttsavgäld	342 725	342 725
Bevakning	173 126	28 584
Garage/bilplatser	96 802	94 391
Kabel-tv	15 522	14 339
Serviceavtal	41 037	31 442
Bredband	23 158	0
	772 546	573 794

M

**Not 6
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	225 395 996	3 227 667	0	222 168 329
Upplåtelseavgifter	7 604 633	2 687 333	0	4 917 300
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	1 601 935	720 528	-333 448	1 214 855
Summa bundet eget kapital	234 602 564	6 635 528	-333 448	228 300 484
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-7 192 504	-720 528	-4 238 664	-2 233 311
Årets resultat	-4 048 050	-4 048 050	4 572 112	-4 572 112
Summa ansamlad förlust	-11 240 554	-4 768 578	333 448	-6 805 424
Summa eget kapital	223 362 010	1 866 950	0	221 495 060

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2011	2010
Vid årets början	1 214 855	494 327
Reservering enligt stadgar	720 528	720 528
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-333 448	0
Vid årets slut	1 601 935	1 214 855

Not 8

CHECKRÄKNINGSKREDIT

	2011-12-31	2010-12-31
Hornbach	0	6 057

Not 9

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2011-12-31	2011-12-31	2010-12-31	
SBAB		0	23 579 232	
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		0	23 600 000	
SBAB		0	3 578 816	
SE-Banken BoLån	3,480 %	23 475 000	0	2012-08-28
SE-Banken BoLån	3,090 %	23 451 899	0	2012-08-28
Summa skulder till kreditinstitut		94 126 899	97 958 048	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-500 000	-170 736	
		93 626 899	97 787 312	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 91 626 899 Kr.

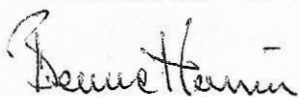
M

Not 10

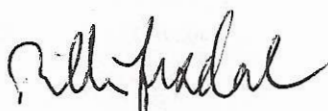
UPPLUPNA KOSTNADER

	2011-12-31	2010-12-31
El	109 677	182 830
Värme	270 610	326 873
Vatten	23 974	22 982
Extern revisor	30 000	20 000
Arvoden	171 200	84 800
Sociala avgifter	53 800	26 644
Ränta	150 962	251 514
Sophämtning	0	5 568
Snöröjning	0	40 370
Grovsopor	4 617	0
	814 840	961 581

HÄGERSTEN den 11 / 4 2012

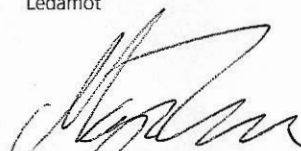
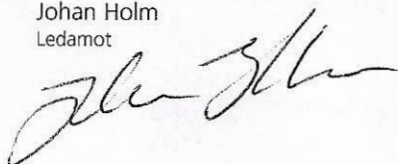


Benne Hamrin
Ordförande



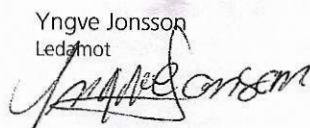
Pernilla Fexdal
Ledamot

Johan Holm
Ledamot

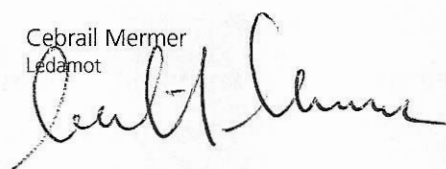


Magnus Johansson
Ledamot

Yngve Jonsson
Ledamot



Cebrail Mermer
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 30 / 4 2012



Jörgen Schumacher
Extern revisor