

Årsredovisning 2014

BALANSRÄKNING
REVISION STYRELSE
INTÄKTER KOSTNADER
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
UNDERHÅLLSPLAN
BOKSLUT AVGIFT
RESULTATRÄKNING
FÖRENINGSSTÄMMA
MEDLEMMAR

Bostadsrättsföreningen
GULDDRAGAREN

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Gulddragaren

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

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. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2010 och 2030.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

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.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Styrelsen

Maria Borowski	Ledamot	
Özcan Bütüsaba	Ledamot	
Pernilla Fexdal	Ledamot	tom november 2014
Benne Erik Hamrin	Ledamot	
Bo Henrik Holm	Ledamot	
Alf Magnus Johansson	Ledamot	
Sven Yngve Jonsson	Ledamot	
Wanda Teresa Saj-Zwaniecka	Suppleant	
Grzegorz Steckiewicz	Suppleant	
Nina Anneli Louise Åström	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Bo Henrik Holm och Grzegorz Steckiewicz.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jörgen Schumacher

Ordinarie Extern

Valberedning

Benny Frölander

Diana Zeljkovio

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-27.

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 via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

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.

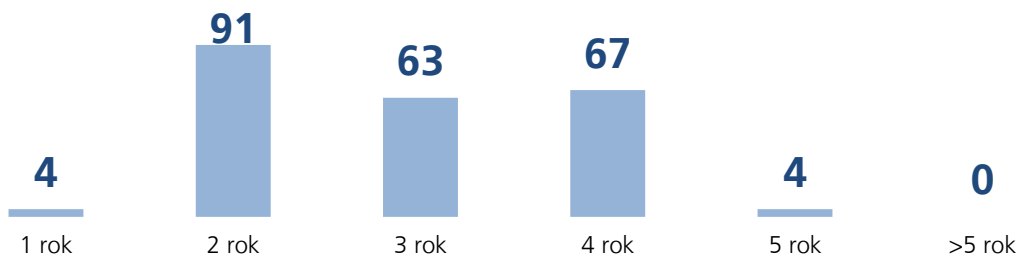
Fastigheternas värdeår är 1989.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 19 821 m², varav 18 673 m² utgör lägenhetsyta och 1 148 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 199 lägenheter med bostadsrätt samt 30 lägenheter och 31 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Omsorgsboende	372 m ²	2013-09-30
Förråd/Lager 29	225 m ²	2013-09-30
Omsorgsboende	372 m ²	2013-09-30

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

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Styrelselokal (Kontor)	Slättgårdsvägen 103A
Föreningslokal	Västertorpsvägen 144B
Fastighetskötkontor	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 2010 och sträcker sig fram till 2030.

Underhållsplanen uppdaterades 2014.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fasad	2014 - 2015	Målning småhus
Belysning	2013 - 2017	Belysning trapphus
Tvättstuga	2013	Byte 3 st torkskåp
Undercentral	2013	Ny undercentral värmeanläggning samt styrsystem
Ventilation	2013	OVK
Hiss	2013	Hiss slättgårdsv 101 utbytt mot ny
Lokal	2013 - 2017	Renovering ytskikt
Föreningslokalen	2013	Helrenovering samt nya inventarier
Ventilation	2013 - 2020	renovering, utbyte fläktar
Utebelysning	2012 - 2017	Byte fasadbelysning
Värmesystem	2012	Nya radiatorventiler samt injustering värme
Belysning gården	2011	Nya belysningsarmaturer på stolpar och pollare
Tvättstugor	2011	4 st nya maskiner
Uteplatser	2011 - 2014	Målning samt underhåll av träarbeten uteplatser
Parkeringsplatser	2011	Nya uttagscentraler för motorvärmare med timer
Gårdar och lekplatser	2010	Uppfräschning, beskärning träd m.m.
Tvättstugor	2010	Nya inventarier, ommålning
Belysningen Gårdshus	2010	Förbättring av utomhusbelysning
Porttelefoni och nytt låssystem	2010	Ny installation för att höja säkerheten
Planerat underhåll	År	Kommentar
Fasad	2015	Målning burspråk, skärmtak
Lekplatser	2015	upprustning
Ytterdörrar i trä	2015	Målning
Hiss	2015	Modernisering 2 hissar

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Markskötsel	Svensk Markservice
Trapp och Entré Städning	Ren standard 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	Qpark
Fastighetstjänstavtal	Tele2 Sverige AB
Bevakningsavtal (Ronderande bevakning och Trygghetsjour)	Securitas Sverige AB
Avfallshantering (Hushållssopor)	Stockholm Vatten
Elleverans	Fortum Markets AB / Vattenfall
Fjärrvärme	AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad
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
Skadedjur	Nomor
Skötsel och Underhåll av Hissar	Cibes Hiss
Skötsel av ventilation	DJ Vent
Fastighetsskötsel	Driftia
Taksäkerhet	Björn Persson Plåtslageri AB

Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2010 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2020.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2015-04-01 med 5 %.

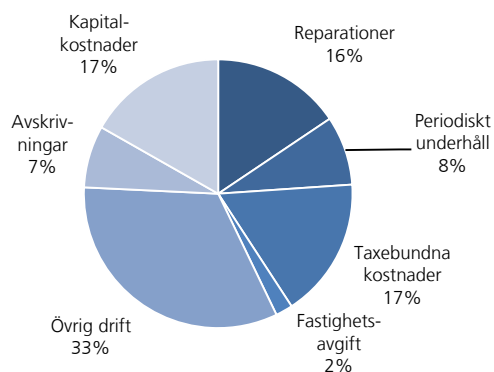
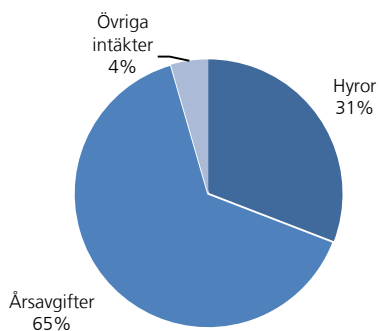
Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2014-04-01 med 5 %.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER

	2014	2013
KASSA VID ÅRETS BÖRJAN	5 974 990	7 308 647
PENGAR IN		
Rörelsens intäkter	13 437 379	12 499 247
Finansiella intäkter	19 696	58 826
Minskning korta fordringar	501 697	0
Ökning av föreningens lån	0	4 750 000
Ökning av korta skulder	264 643	0
	14 223 416	17 308 073
PENGAR UT		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	13 872 390	12 649 840
Finansiella kostnader	3 079 777	3 278 974
Investeringar i fastigheten	65 194	2 002 661
Inköp av inventarier	97 250	77 625
Ökning av korta fordringar	0	70 657
Minskning av föreningens lån	250 000	0
Minskning av korta skulder	0	561 973
	17 364 611	18 641 730
KASSA VID ÅRETS SLUT	2 833 795	5 974 990
ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN	-3 141 195	-1 333 657

I kassan ingår föreningens klientmedel

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 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.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Byte belysningsarmaturer i 7 st trapphus. Målning fasader 4 st småhus. Målning av staket på lekplatser.

Händelser efter året

Modernisering av hissar Västertorpsvägen 109 och 164. Målning fasader småhus, burspråk och ytterdörrar. Byte belysning trapphus och fasader.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 199 st
Överlåtelse under året: 5 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	531	508	496	508
Hyror/m ² hyresrättsyta	936	940	933	812
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 007	6 022	5 732	5 986
Elkostnad/m ² totalyta	31	42	50	52
Värmekostnad/m ² totalyta	77	108	111	110
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	28	27	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	155	165	164	163
Soliditet (%)	68	68	70	70
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-4 865	-4 670	-3 949	-4 051
Nettoomsättning (tkr)	12 825	12 468	12 195	12 083

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 18 673 m² bostäder och 1 148 m² lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-4 864 980
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-18 622 118
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-685 896
summa ansamlad förlust	-24 172 994

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	1 050 411
att i ny räkning överförs	-23 122 583

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	12 834 907	12 467 647
Övriga rörelseintäkter	Not 2	602 472	31 600
		13 437 379	12 499 247
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 3	-7 370 619	-5 763 080
Driftkostnader	Not 4	-5 779 281	-6 145 764
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	Not 5	-441 190	-456 369
Personalkostnader	Not 6	-281 300	-284 627
Avskrivningar	Not 7	-1 369 888	-1 299 529
		-15 242 278	-13 949 369
		-1 804 899	-1 450 122
RÖLSE RESULTAT			
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		19 696	58 826
Räntekostnader		-3 079 777	-3 278 974
		-3 060 081	-3 220 148
		-4 864 980	-4 670 270
ÅRETS RESULTAT			
TILLÄGG TILL RESULTATRÄKNING			
Reservering till fond för yttre underhåll		-685 896	-685 896
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		1 050 411	1 091 004
		-4 500 465	-4 265 162
ÅRETS RESULTAT EFTER FONDFÖRÄNDRING		-4 500 465	-4 265 162

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2014-12-31	2013-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 8 311 670 323	310 901 874
Pågående byggnation	Not 9 0	1 918 909
Maskiner och inventarier	Not 10 613 086	670 070
	312 283 409	313 490 853
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	312 283 409	313 490 853
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	138 866	139 195
SBC Klientmedel i SHB	2 256 318	0
Övriga fordringar	570 385	455 815
Förutbetalda kostnader	Not 11 10 912	762 247
Upplupna intäkter	135 396	0
	3 111 877	1 357 257
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	577 477	568 276
SBC klientmedel i SHB	0	5 406 715
	577 477	5 974 990
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 689 355	7 332 247
SUMMA TILLGÅNGAR	315 972 763	320 823 100

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL	Not 12		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		227 689 175	227 689 175
Upplåtelseavgifter		9 446 454	9 446 454
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 050 411	1 455 519
		238 186 040	238 591 148
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-19 308 014	-15 042 852
Årets resultat		-4 864 980	-4 670 270
		-24 172 993	-19 713 122
SUMMA EGET KAPITAL		214 013 047	218 878 026
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	98 001 899	98 251 899
		98 001 899	98 251 899
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14	250 000	250 000
Leverantörsskulder		1 086 027	658 473
Skatteskulder		740 423	767 755
Övriga kortfristiga skulder		344 900	103 073
Upplupna kostnader	Not 15	429 153	874 592
Förutbetalda avgifter och hyror		1 107 315	1 039 281
		3 957 818	3 693 174
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		315 972 763	320 823 100
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 14	118 000 000	118 000 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFAR 2003:4) och Bokföringsnämndens uttalande om redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar, 2003-09-12.

Intäktsredovisning sker i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFAR 2003:3, intäkter). Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

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 antal år tillämpas.

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	400	400
Yttre anläggningar	10	10
Tvättstuga	20	20
Elanläggning	10	10
Bredband	10	10
Garage/parkeringsplats	10	10
Porttelefon	15	15
Kabel-TV	15	15
Bredband	10	10
Balkonger/terrasser	10	10
Trädgård	20	20
Inventarier lägenheter	10	10
Tvättstugeutrustning	5-15	5-15
Värmeanläggning	25	25

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

Not 1	ÅRSavgIFTER OCH HYROR	2014	2013
	Årsavgifter	8 687 907	8 307 219
	Hyror bostäder	2 411 446	2 425 148
	Hyror lokaler momspliktiga	927 630	928 134
	Hyror parkering moms	60 942	66 039
	Hyror garage moms	7 830	16 744
	Hyror parkering	268 091	270 368
	Hyror garage	326 457	310 906
	Hyror förråd	144 604	143 088
		12 834 907	12 467 647

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Hysesrabatt	-9 328	0
	Öresutjämnning	-96	14
	Försäkringsersättning	589 933	24 638
	Övriga intäkter	21 963	6 948
		602 472	31 600
Not 3	FASTIGHETSKOSTNADER	2014	2013
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	411 785	389 524
	Fastighetsskötsel beställning	10 938	18 558
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	723 268	610 778
	Fastighetsskötsel gård beställning	82 551	106 838
	Snöröjning/sandning	621 330	747 544
	Städning entreprenad	251 454	237 886
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	130 085
	Hissbesiktning	20 838	17 906
	Myndighetstillsyn	0	12 590
	Bevakning	108 907	227 177
	Gemensamma utrymmen	967	0
	Garage	499 216	402 538
	Serviceavtal	191 496	81 808
	Förbrukningsmateriel	59 135	87 497
	Störningsjour och larm	3 720	1 858
	Brandskydd	6 126	0
		2 991 730	3 072 588
	Reparationer		
	Hyseslägenheter	216 667	38 647
	Brf Lägenheter	125 000	85 960
	Lokaler	23 184	27 058
	Gemensamma utrymmen	548	43 660
	Tvättstuga	38 358	19 415
	Sophantering/återvinning	0	5 297
	Entré/trapphus	4 577	3 228
	Lås	5 198	3 035
	Installationer	0	614
	VVS	44 428	67 901
	Värmeanläggning/undercentral	0	8 994
	Ventilation	14 880	48 177
	Elinstallationer	11 621	34 937
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	5 829	19 946
	Hiss	185 860	161 234
	Huskropp utvändigt	56 925	0
	Fasad	0	3 903
	Fönster	6 979	4 476
	Balkonger/altaner	1 766	4 275
	Mark/gård/utemiljö	137 876	0
	Garage/parkering	8 023	2 680
	Skador/klotter/skadegörelse	8 251	13 997
	Vattenskada	1 952 288	1 002 055
		2 848 258	1 599 489

Not 3 forts	2014	2013
Periodiskt underhåll		
Lägenhet	220 972	60 179
Lokaler	390 570	0
Gemensamma utrymmen	74 896	134 404
Sophantering/återvinning	51 543	0
Entré/trapphus	259 637	0
VVS	9 083	0
Stambyte	47 721	0
Ventilation	70 617	123 890
Elinstallationer	0	130 350
Hiss	248 000	183 941
Balkonger/altaner	0	458 240
Mark/gård/utemiljö	157 592	0
	1 530 631	1 091 004
TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	7 370 619	5 763 080
Not 4	2014	2013
DRIFTKOSTNADER		
Taxebundna kostnader		
El	606 551	839 701
Värme	1 520 673	2 144 680
Vatten	564 910	558 171
Sophämtning/renhållning	231 362	212 084
Grovsopor	177 370	204 606
	3 100 867	3 959 242
Övriga driftkostnader		
Försäkring	399 844	291 319
Tomträttsavgäld	1 713 625	1 370 900
Kabel-TV	78 221	62 390
Bredband	115 711	92 503
	2 307 401	1 817 112
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	371 013	369 410
TOTALT DRIFTKOSTNADER	5 779 281	6 145 764
Not 5	2014	2013
ÖVRIGA FÖRVALTNINGS- & RÖRELSEKOSTNADER		
Kreditupplysning	6 197	3 163
Tele och datakommunikation	58 908	58 152
Juridiska åtgärder	10 664	8 177
Inkassering avgift/hyra	16 790	14 336
Revisionsarvode extern revisor	-12 788	35 410
Föreningskostnader	19 551	20 983
Fritids och Trivselkostnader	0	621
Förvaltningsarvode	285 598	278 643
Förvaltningsarvodena övriga	6 589	4 894
Administration	10 162	19 620
Korttidsinventarier	0	3 000
Konsultarvode	19 840	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	19 680	9 370
	441 190	456 369

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2014	2013
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	222 496	222 496
	Sociala kostnader	58 804	62 131
		281 300	284 627
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2014	2013
	Byggnad	771 491	771 491
	Förbättringar	428 190	382 925
	Markanläggning	15 973	15 973
	Inventarier	154 234	129 140
		1 369 888	1 299 529
Not 8	BYGGNADER	2014	2013
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	315 088 167	315 004 416
	Nyanskaffningar	1 984 104	83 751
	Utgående anskaffningsvärde	317 072 271	315 088 167
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 186 294	-3 015 905
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 215 654	-1 170 389
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 401 948	-4 186 294
	Planenligt restvärde vid årets slut	311 670 323	310 901 874
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	161 167 000	161 167 000
	Taxeringsvärde mark	67 465 000	67 465 000
		228 632 000	228 632 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	219 400 000	219 400 000
	Lokaler	9 232 000	9 232 000
		228 632 000	228 632 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2014	2013
	Pågående om- och tillbyggnad	0	1 918 909
		0	1 918 909

Not 10	MASKINER OCH INVENTARIER	2014-12-31	2013-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	990 371	912 746
	Nyanskaffningar	97 250	77 625
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	1 087 621	990 371
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-320 302	-191 162
	Årets avskrivningar enligt plan	-154 234	-129 140
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-474 536	-320 302
	Redovisat restvärde vid årets slut	613 086	670 070

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER	2014-12-31	2013-12-31
	Försäkring	0	98 023
	Kabel-TV	0	15 696
	Tomträttsavgäld	0	342 725
	Bevakning	0	152 323
	Garage/bilplatser	0	97 036
	Serviceavtal	0	27 891
	Bredband	0	23 126
	Fastighetskötsel entreprenad	0	5 427
	Juridiska åtgärder	10 912	0
		10 912	762 247

Not 12	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	227 689 175	0	0	227 689 175
	Upplåtelseavgifter	9 446 454	0	0	9 446 454
	Fond för yttre underhåll	1 050 411	685 896	-1 091 004	1 455 519
	S:a bundet eget kapital	238 186 040	685 896	-1 091 004	238 591 148
	Ansamlad förlust				
	Ansamlad förlust	-19 308 014	-685 896	-3 579 266	-15 042 852
	Årets resultat	-4 864 980	-4 864 980	4 670 270	-4 670 270
	S:a ansamlad förlust	-24 172 993	-5 550 876	1 091 004	-19 713 122
	S:a eget kapital	214 013 047	-4 864 980	0	218 878 026

Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2014	2013
Vid årets början	1 455 519	1 460 421
Reservering enligt stadgar	685 896	685 896
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 091 004	-690 798
Vid årets slut	1 050 411	1 455 519

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2014-12-31	2014-12-31	2013-12-31	ändringsdag
SBAB	2,570 %	23 600 000	23 600 000	2017-04-18
SBAB	3,460 %	23 600 000	23 600 000	2015-06-04
SEB	2,660 %	22 725 000	22 975 000	2019-06-28
SEB	3,280 %	23 326 899	23 326 899	2015-08-28
SEB	1,370 %	5 000 000	5 000 000	2016-11-28
Summa skulder till kreditinstitut		98 251 899	98 501 899	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-250 000	-250 000	
		98 001 899	98 251 899	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 97 001 899 kr.

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER	2014-12-31	2013-12-31
Städning entreprenad	0	19 840
El	0	82 813
Värme	0	240 523
Vatten	0	24 329
Extern revisor	0	33 000
Arvoden	222 500	222 500
Sociala avgifter	69 910	69 910
Ränta	126 769	158 297
Brf lägenheter	8 532	0
VVS	1 442	20 700
Garage/bilplatser	0	2 680
	429 153	874 592

Styrelsens underskrifter

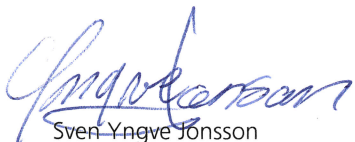
HÄGERSTEN den 10/3 2015



Maria Borowski
Ledamot



Özcan Bütüsaba
Ledamot



Sven Yngve Jönsson
Ledamot



Benne Erik Hamrin
Ledamot



Bo Henrik Holm
Ledamot



Alf Magnus Johansson
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 15 / 3 2015



Jörgen Schumacher
Extern revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gulddragaren för år 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i årsredovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2014 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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Gulddragaren för år 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen 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 har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stocksund den 15 mars 2015



Jörgen Schumacher

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2015	Utfall 2014	Budget 2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	9 082 000	8 687 907	8 685 000
Hyror bostäder	2 369 000	2 411 446	2 448 000
Hyror lokaler momspliktiga	928 000	927 630	928 000
Hyror parkering moms	4 000	60 942	0
Hyror garage moms	5 000	7 830	22 000
Hyror parkering	268 000	268 091	273 000
Hyror garage	327 000	326 457	318 000
Hyror förråd	145 000	144 604	138 000
Hyresrabatt	0	-9 328	0
Öresutjämning	0	-96	0
Försäkringsersättning	0	589 933	0
Övriga intäkter	10 000	21 963	5 000
	13 138 000	13 437 379	12 817 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-435 000	-411 785	-425 000
Fastighetsskötsel beställning	-50 000	-10 938	-50 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-830 000	-723 268	-740 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-150 000	-82 551	-100 000
Snöröjning/sandning	-650 000	-621 330	-650 000
Städning entreprenad	-270 000	-251 454	-241 000
Städning enligt beställning	-10 000	0	-10 000
Hissbesiktning	-19 000	-20 838	-19 000
Myndighetstillsyn	-5 000	0	-5 000
Bevakning	-38 000	-108 907	-69 000
Gemensamma utrymmen	0	-967	0
Garage	-404 000	-499 216	-403 000
Serviceavtal	-150 000	-191 496	-111 000
Förbrukningsmateriel	-50 000	-59 135	-50 000
Störningsjour och larm	0	-3 720	-35 000
Brandskydd	0	-6 126	0
	-3 061 000	-2 991 730	-2 908 000

Reparationer			
Fastighet förbättringar	-700 000	0	-700 000
Hyseslägenheter	0	-216 667	0
Brf Lägenheter	0	-125 000	0
Lokaler	0	-23 184	0
Gemensamma utrymmen	0	-548	0
Tvättstuga	0	-38 358	0
Entré/trapphus	0	-4 577	0
Lås	0	-5 198	0
VVS	0	-44 428	0
Ventilation	0	-14 880	0
Elinstallationer	0	-11 621	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-5 829	0
Hiss	0	-185 860	0
Huskropp utvändigt	0	-56 925	0
Fönster	0	-6 979	0
Balkonger/altaner	0	-1 766	0
Mark/gård/utemiljö	0	-137 876	0
Garage/parkering	0	-8 023	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-8 251	0
Vattenskada	0	-1 952 288	0
	-700 000	-2 848 258	-700 000
Periodiskt underhåll			
Lägenhet	-300 000	-220 972	-300 000
Lokaler	-400 000	-390 570	-400 000
Gemensamma utrymmen	0	-74 896	0
Sophantering/återvinning	0	-51 543	0
Entré/trapphus	0	-259 637	0
VVS	0	-9 083	0
Stambyte	0	-47 721	0
Ventilation	0	-70 617	0
Elinstallationer	-200 000	0	-100 000
Hiss	-800 000	-248 000	0
Huskropp utvändigt	-560 000	0	-600 000
Mark/gård/utemiljö	-48 600	-157 592	-90 000
	-2 308 600	-1 530 631	-1 490 000
Taxebundna kostnader			
El	-900 000	-606 551	-914 000
Värme	-2 000 000	-1 520 673	-2 274 000
Vatten	-570 000	-564 910	-564 000
Sophämtning/renhållning	-215 000	-231 362	-215 000
Grovsopor	-70 000	-177 370	-220 000
	-3 755 000	-3 100 867	-4 187 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-306 000	-399 844	-298 000
Tomträttsavgäld	-1 371 000	-1 713 625	-1 371 000
Kabel-TV	-64 000	-78 221	-63 000
Bredband	-95 000	-115 711	-94 000
	-1 836 000	-2 307 401	-1 826 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-377 000	-371 013	-371 000
	-377 000	-371 013	-371 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-5 000	-6 197	-5 000
Tele och datakommunikation	-60 000	-58 908	-57 000
Juridiska åtgärder	-8 000	-10 664	-5 000
Inkassering avgift/hyra	-15 000	-16 790	-15 000
Revisionsarvode extern revisor	-21 000	12 788	-17 000
Föreningskostnader	-30 000	-19 551	-30 000
Förvaltningsarvode	-295 000	-285 598	-289 000
Förvaltningsarvoden övriga	-15 000	-6 589	-15 000
Administration	-15 000	-10 162	-15 000
Konsultarvode	-50 000	-19 840	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-10 000	-19 680	-10 000
	-524 000	-441 190	-458 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-223 000	-222 496	-222 000
Arbetsgivaravgifter	-70 000	-58 804	-70 000
	-293 000	-281 300	-292 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-771 000	-771 491	-771 000
Förbättringar	-389 000	-428 190	-380 000
Markanläggning	-16 000	-15 973	-16 000
Inventarier	-162 000	-154 234	-127 000
	-1 338 000	-1 369 888	-1 294 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-14 192 600	-15 242 278	-13 526 000
RÖRELSERESULTAT	-1 054 600	-1 804 899	-709 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	10 000	16 858	10 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	1 043	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	1 795	0
Låneräntor	-2 739 000	-3 077 774	-3 143 000
Räntekostnader skattekonto	0	-1 814	0
Övriga räntekostnader	0	-189	0
	-2 729 000	-3 060 081	-3 133 000
RESULTAT	-3 783 600	-4 864 980	-3 842 000