



2015

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Gulldragaren



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Gulddragaren

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

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 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 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 2007-07-27 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Maria Borowski	Ledamot
Özcan Bütüsaba	Ledamot
Harriet Marianne From	Ledamot
Benne Erik Hamrin	Ledamot
Ana Ivanovic	Ledamot
Sven Yngve Jonsson	Ledamot
Cebraïl Mermer	Ledamot

Nina Anneli Louise Åström Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jörgen Schumacher Ordinarie Extern

Valberedning

Benny Frölander
Diana Zeljkovic

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-27.

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 Söderbergs & Partners.

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.

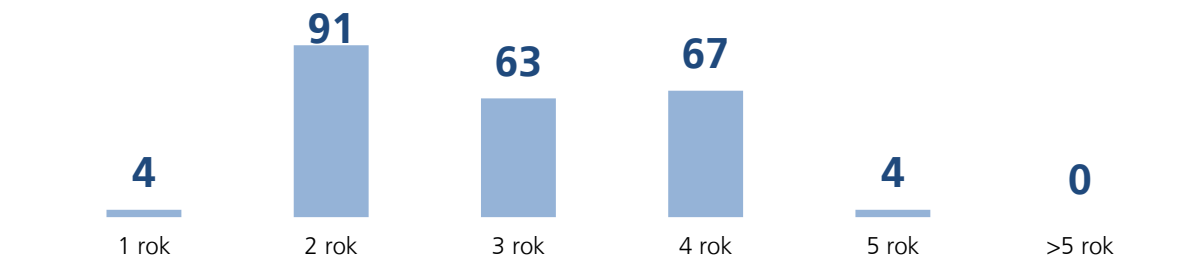
Fastigheternas värdeår är 1989.

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 202 lägenheter med bostadsrätt samt 27 lägenheter och 31 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Omsorgsboende	372 m ²	2016-09-30
Förråd/Lager 29	225 m ²	2016-09-30
Omsorgsboende	372 m ²	2016-09-30

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
Hiss	2015	Hiss Slättgårdsvägen 109
Hiss	2015	Modernisering Hiss Västertorpsvägen 164
Fasad	2014 - 2015	Modernisering Målning småhus
Tvättstuga	2013	Byte 3 st torkskåp
Belysning	2013 - 2017	Belysning trapphus
Ventilation	2013	OVK
Föreningslokalen	2013	Helrenovering samt nya inventarier
Lokal	2013 - 2017	Renovering ytskikt
Hiss	2013	Hiss slättgårdsv 101 utbytt mot ny
Ventilation	2013 - 2019	renovering, utbyte fläktar
Undercentral	2013	Ny undercentral värmeanläggning samt styrsystem
Värmesystem	2012	Nya radiatorventiler samt injustering värme
Utebelysning	2012 - 2017	Byte fasadbelysning
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
Lekplatser	2016	Ny Studsmatta
Ventilation	2016	Injustering Ventilation
Belysning	2016	Belysning trapphus
Ytterdörrar i trä	2016	Målning
Hiss	2016	Modernisering 2 hissar
Fasad	2016	Målning burspråk, skärmtak

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Markskötsel	Svensk Markservice
Trapp- och Entréstädning	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
Fastighetstjänstavsavtal	Tele2 Sverige AB
Bevakningsavtal (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	Itk AB
Skadedjur	Nomor
Skötsel och Underhåll av Hissar	Cibes Hiss
Skötsel av ventilation	DJ Vent
Fastighetsskötsel	Driftia
Taksäkerhet	Björn Persson Plåtslageri AB

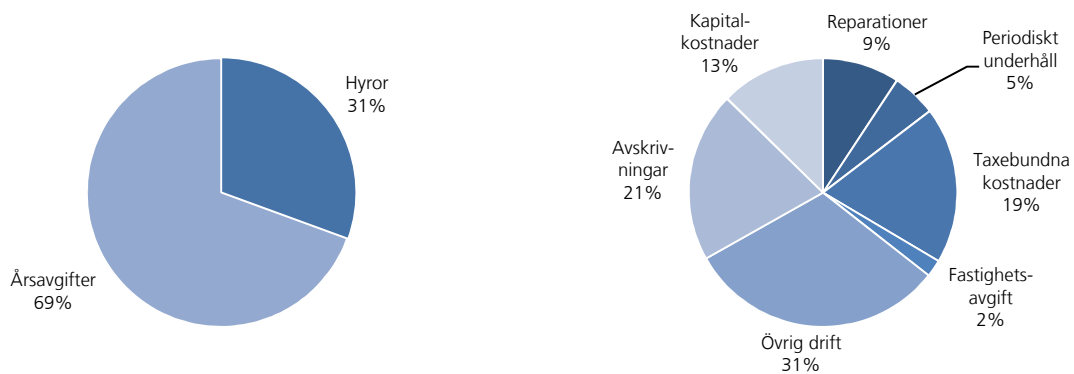
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2015-04-01 med 5 %. Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2016-04-01 med 5 %. Föreningens likviditet är god med ett positivt kassaflöde från den löpande rörelsen 2015. Som en följd av de nya redovisningsreglerna (K2) har föreningen lagt om avskrivningstakten under året från 400 år till 100 år. Detta påverkar årets resultat men inte likviditeten.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2015	2014
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 833 795	5 974 990
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	13 325 765	13 437 379
Finansiella intäkter	16 264	19 696
Minskning kortfristiga fordringar	240 600	501 697
Medlemsinsatser	7 210 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	264 643
	20 792 629	14 223 416
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	12 149 160	13 872 390
Finansiella kostnader	2 304 509	3 079 777
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	162 444
Minskning av långfristiga skulder	291 952	250 000
Minskning av kortfristiga skulder	295 833	0
	15 041 453	17 364 611
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	8 584 971	2 833 795
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	5 751 176	-3 141 195

*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 1 243 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

Styrelsen jobbar aktivt med att minska föreningens underskott och förbättra likviditeten.

Uppsägning av avtal avseende lokaler på Slättgårdsvägen 99 och 101 (Omsorgsboende) skedde under året. Ny upphandling pågår.

Under året har två av föreningens lån löpt ut och omförhandlats till lägre räntor, i nivå med dagens ränteläge.

Tre hyresrätter har blivit bostadsrätter efter försäljning.

Händelser efter året

Beslut av nedanstående åtgärder skall genomföras:

- Målning av trädörrar och karmar på bottenplan (utan skyddstak)
- Fortsättning av ventilationskontroll
- 2 nya hissar monteras i år

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 202 st

Överlåtelse under året: 17 st

Nyupplåtelse under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 292 st

Tillkommande medlemmar: 35 st

Avgående medlemmar: 38 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 289 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta*	565	531	508	496
Hyror/m ² hyresrättsyta*	891	936	940	933
Lån/m ² bostadsrättsyta*	5 989	6 007	6 022	5 732
Elkostnad/m ² totalyta	37	31	42	50
Värmekostnad/m ² totalyta	87	77	108	111
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	29	28	27
Kapitalkostnader/m ² totalyta	116	155	165	164
Soliditet (%)	68	68	68	70
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-4 843	-4 865	-4 670	-3 949
Nettoomsättning (tkr)	13 314	12 825	12 468	12 195

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

*Nyckeltalen påverkas av försäljningen av de hyresrätter som upplåtits som bostadsrätter. Detta gör att ytorna omfördelas.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-4 842 976
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-23 122 582
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-685 896
summa balanserat resultat	-28 651 454

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

685 896
-27 965 558

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

		2015	2014
Nettoomsättning	Not 1	13 313 549	12 825 484
Övriga rörelseintäkter	Not 2	12 217	611 896
Summa rörelseintäkter		13 325 765	13 437 379

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 3	-11 294 397	-13 149 900
Övriga externa kostnader	Not 4	-577 725	-441 190
Personalkostnader	Not 5	-277 038	-281 300
Avskrivningar	Not 6	-3 731 337	-1 369 888
Summa rörelsekostnader		-15 880 497	-15 242 278

RÖRELSERESULTAT

-2 554 731 **-1 804 899**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 264	19 696
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 304 509	-3 079 777
Summa finansiella poster		-2 288 245	-3 060 081

ÅRETS RESULTAT

-4 842 976 **-4 864 980**

Balansräkning

	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader Not 7	308 100 514	311 670 323
Maskiner och inventarier Not 8	451 558	613 086
Summa materiella anläggningstillgångar	308 552 072	312 283 409
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	308 552 072	312 283 409
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	185 645	138 866
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	3 894 936	2 826 703
Förutb kostnader och uppl intäkter Not 10	27 625	146 308
Summa kortfristiga fordringar	4 108 206	3 111 877
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	5 091 724	577 477
Summa kassa och bank	5 091 724	577 477
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	9 199 930	3 689 355
SUMMA TILLGÅNGAR	317 752 002	315 972 763

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital	Not 11		
Medlemsinsatser		244 345 629	237 135 629
Fond för yttre underhåll	Not 12	685 896	1 050 411
Summa bundet eget kapital		245 031 525	238 186 040
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-23 808 478	-19 308 014
Årets resultat		-4 842 976	-4 864 980
Summa fritt eget kapital		-28 651 455	-24 172 993
SUMMA EGET KAPITAL		216 380 070	214 013 047
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	97 626 875	98 001 899
Summa långfristiga skulder		97 626 875	98 001 899
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	333 072	250 000
Leverantörsskulder		1 012 101	1 086 027
Skatteskulder		747 980	740 423
Övriga skulder		41 121	344 900
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 14	1 610 783	1 536 468
Summa kortfristiga skulder		3 745 057	3 957 818
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		317 752 002	315 972 763
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 13	118 000 000	118 000 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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	2015	2014
Byggnader	100	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

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	9 246 160	8 687 907
	Hyror bostäder	2 251 095	2 411 446
	Hyror lokaler momspliktiga	926 620	927 630
	Hyror parkering moms	65 801	60 942
	Hyror garage moms	11 833	7 830
	Hyror parkering	272 964	268 091
	Hyror garage	393 422	326 457
	Hyror förråd	146 714	144 604
	Hysesrabatt	-1 171	-9 328
	Öresutjämning	111	-96
		13 313 549	12 825 484

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Försäkringsersättning	0	589 933
	Övriga intäkter	12 217	21 963
		12 217	611 896
Not 3	DRIFTKOSTNADER	2015	2014
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	418 423	411 785
	Fastighetsskötsel beställning	153 972	10 938
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	730 384	723 268
	Fastighetsskötsel gård beställning	83 263	82 551
	Snöröjning/sandning	614 463	621 330
	Städning entreprenad	264 864	251 454
	Hissbesiktning	22 015	20 838
	Bevakning	39 391	108 907
	Gemensamma utrymmen	4 457	967
	Garage	405 774	499 216
	Gård	14 389	0
	Serviceavtal	128 139	191 496
	Förbrukningsmateriel	49 679	59 135
	Störningsjour och larm	11 694	3 720
	Brandskydd	0	6 126
		2 940 907	2 991 730
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	131 962	0
	Hyreslägenheter	43 460	216 667
	Brf Lägenheter	50 317	125 000
	Lokaler	2 430	23 184
	Gemensamma utrymmen	0	548
	Tvättstuga	12 960	38 358
	Sophantering/återvinning	4 651	0
	Entré/trapphus	11 298	4 577
	Lås	15 392	5 198
	Installationer	2 902	0
	VVS	336 308	44 428
	Ventilation	171 638	14 880
	Elinstallationer	1 612	11 621
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	30 397	5 829
	Bredband	1 289	0
	Hiss	110 921	185 860
	Huskropp utvändigt	0	56 925
	Tak	29 760	0
	Fasad	1 451	0
	Fönster	2 143	6 979
	Balkonger/altaner	0	1 766
	Mark/gård/utemiljö	117 904	137 876
	Garage/parkering	0	8 023
	Skador/klotter/skadegörelse	83 087	8 251
	Vattenskada	525 928	1 952 288
		1 687 812	2 848 258

Not 3 forts	2015	2014
Periodiskt underhåll		
Byggnad	287 660	0
Hyseslägenheter	0	220 972
Lokaler	0	390 570
Gemensamma utrymmen	0	74 896
Sophantering/återvinning	0	51 543
Entré/trapphus	0	259 637
VVS	0	9 083
Stambyte	0	47 721
Ventilation	168 020	70 617
Hiss	497 290	248 000
Fasad	22 940	0
Mark/gård/utemiljö	0	157 592
	975 910	1 530 631
Taxebundna kostnader		
El	734 382	606 551
Värme	1 728 417	1 520 673
Vatten	558 394	564 910
Sophämtning/renhållning	240 916	231 362
Grovsopor	168 995	177 370
	3 431 105	3 100 867
Övriga driftkostnader		
Försäkring	346 621	399 844
Tomträttsavgäld	1 370 900	1 713 625
Kabel-TV	62 238	78 221
Bredband	101 938	115 711
	1 881 697	2 307 401
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	376 967	371 013
TOTALT DRIFTKOSTNADER	11 294 397	13 149 900

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2015	2014
	Kreditupplysning	9 127	6 197
	Tele- och datakommunikation	34 885	58 908
	Juridiska åtgärder	87 920	10 664
	Inkassering avgift/hyra	30 665	16 790
	Hysesförluster	3	0
	Revisionsarvode extern revisor	21 204	-12 788
	Föreningskostnader	18 075	19 551
	Förvaltningsarvode	293 094	285 598
	Förvaltningsarvodena övriga	5 729	6 589
	Administration	6 888	10 162
	Konsultarvode	60 295	19 840
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	9 840	19 680
		577 725	441 190

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2015	2014
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	222 000	222 496
	Sociala kostnader	55 038	58 804
		277 038	281 300
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2015	2014
	Byggnad	3 085 964	771 491
	Förbättringar	467 872	428 190
	Markanläggning	15 973	15 973
	Inventarier	161 528	154 234
		3 731 337	1 369 888
Not 7	BYGGNADER	2015-12-31	2014-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	317 072 271	315 088 167
	Nyanskaffningar	0	1 984 104
	Utgående anskaffningsvärde	317 072 271	317 072 271
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 401 948	-4 186 294
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 569 809	-1 215 654
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 971 757	-5 401 948
	Planenligt restvärde vid årets slut	308 100 514	311 670 323
	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 8	MASKINER OCH INVENTARIER		2015-12-31	2014-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början		1 087 621	990 371
	Nyanskaffningar		0	97 250
	Utrangering/försäljning		0	0
	Utgående anskaffningsvärde		1 087 621	1 087 621
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början		-474 536	-320 302
	Årets avskrivningar enligt plan		-161 528	-154 234
	Utrangering/försäljning		0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan		-636 064	-474 536
	Redovisat restvärde vid årets slut		451 558	613 086
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR		2015-12-31	2014-12-31
	Skattekonto		401 689	525 830
	Momsavräkning		0	44 555
	Klientmedel hos SBC		3 493 247	2 256 318
			3 894 936	2 826 703
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2015-12-31	2014-12-31
	Upplupna avg/hyresinkomster		16 713	17 807
	Juridiska åtgärder		10 912	10 912
	Försäkringsersättning		0	117 589
			27 625	146 308
Not 11	EGET KAPITAL			
			Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	
	Belopp vid årets utgång	Förändring under året		Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	231 420 424	3 731 249	0	227 689 175
Upplåtelseavgifter	12 925 205	3 478 751	0	9 446 454
Fond för yttre underhåll	685 896	685 896	-1 050 411	1 050 411
S:a bundet eget kapital	245 031 525	7 895 896	-1 050 411	238 186 040
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-23 808 478	-685 896	-3 814 569	-19 308 014
Årets resultat	-4 842 976	-4 842 976	4 864 980	-4 864 980
S:a ansamlad förlust	-28 651 455	-5 528 872	1 050 411	-24 172 993
S:a eget kapital	216 380 070	2 367 024	0	214 013 047

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2015-12-31	2014-12-31
Vid årets början	1 050 411	1 455 519
Reservering enligt stadgar	685 896	685 896
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 050 411	-1 091 004
Vid årets slut	685 896	1 050 411

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2015-12-31	2015-12-31	2014-12-31	ändringsdag
SBAB	0,970 %	23 558 048	23 600 000	Rörligt
SBAB	2,570 %	23 600 000	23 600 000	2017-04-18
SBAB	0,700 %	23 326 899	23 326 899	2016-08-29
SEB	2,660 %	22 475 000	22 725 000	2019-06-28
SEB	0,720 %	5 000 000	5 000 000	2016-11-28
Summa skulder till kreditinstitut		97 959 947	98 251 899	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-333 072	-250 000	
		97 626 875	98 001 899	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 96 294 587 kr.

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
	Arvoden	222 500	222 500
	Sociala avgifter	69 910	69 910
	Ränta	73 884	126 769
	Brf lägenheter	18 943	8 532
	VVS	0	1 442
	Fastighetskötsel	9 485	0
	Avgifter och hyror	1 216 060	1 107 315
		1 610 782	1 536 468

Styrelsens underskrifter

HÄGERSTEN den 1 / 4 2016



Maria Borowski
Ledamot



Özcan Bütüsaba
Ledamot



Harriet Marianne From
Ledamot



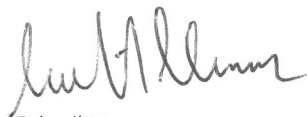
Benne Erik Hamrin
Ledamot



Ana Ivanovic
Ledamot



Sven Yngve Jönsson
Ledamot



Cebraïl Mermer
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 11 april 2016



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 2015.

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 2015 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.

RP

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 2015.

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 revisionsd 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 11 april 2016



Jörgen Schumacher

Auktoriserad revisor