

2018

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Gulddragaren



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Gulddragaren

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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 Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2010 och 2030.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns 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 2017-06-20 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Salko Besirevic	Ledamot
Maria Borowski	Ledamot
Nils Anders Croné	Ledamot
Benny Gunnar Frölander	Ledamot
Arthur Benjamin Larsson	Ledamot
Eddie Bo Månsson	Ledamot
Frans Daniel Stenlund	Ledamot

Kadriye Dinc	Suppleant
Björn Christoffer Nordvall	Suppleant
Andreas Bror Karl Pettersson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jörgen Schumacher	Ordinarie Extern	Jörgen Schumacher
-------------------	------------------	-------------------

Valberedning

Lars Stervander
Diana Zeljkovic

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-17.

Extra föreningsstämma hölls 2018-10-25. Extra stämma med anledning av förslag för solceller.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Gulddragaren 25	2009	Stockholm
Gulddragaren 26	2009	Stockholm
Gulddragaren 27	2009	Stockholm
Gulddragaren 28	2009	Stockholm

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Protector Försäkring Sverige.

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.

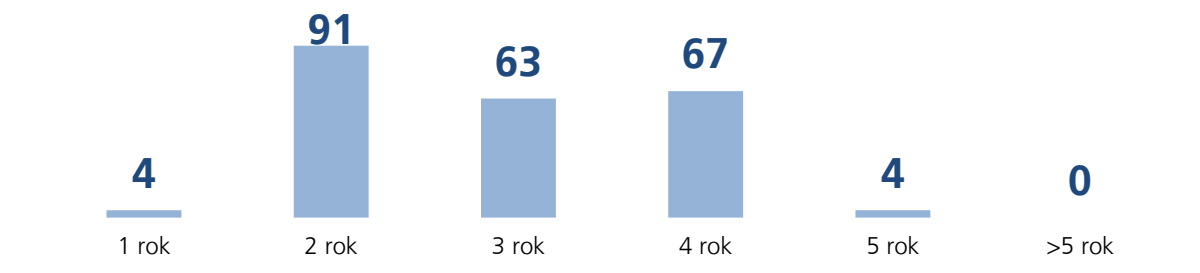
Fastigheternas värdeår är 1989.

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 207 lägenheter med bostadsrätt samt 22 lägenheter och 31 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta
Omsorgsboende	372 m ²
Förråd/Lager 37	279 m ²
Omsorgsboende	372 m ²
Styrelselokal	54 m ²
Fastighetskötarlokal	71 m ²

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Föreningslokal	Västertorpsvägen 144B
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.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ventilation	2018	Hus 8 och 9 har fått nya fläktaggregat.
Vindar	2018	Tilläggsisolering lösull samtliga vindar.
Trapphusmålning	2018	Målning av samtliga trapphus
Belysning ute	2018	Byte till led
Hiss	2018	Hiss Slättgårdsvägen 93 Modernisering
Gård	2018	Anläggandet av föreningens nya parkering avslutad.
Elsystem	2018	Gemensamhetsel
Hiss	2018	Hiss Slättgårdsvägen 91 Modernisering
Aggregatbyte	2017	Ventilation
Hiss	2017	Hiss Västertorpsvägen 168 Modernisering
Fasadmålning	2017 - 2019	Målning burspråk, skärmtak, hus 5,7,8,9
Ventilation	2017	Injustering/Rengöring Hus 1-6,10-12
Stamspolning	2017	Spolning av föreningens avloppsstammar
Hiss	2017	Hiss Västertorpsvägen 144 Modernisering
Målning Komplementhus	2017	Målning av samtliga komplementhus
Takspolning Komplementhus	2017	Högtryckstvätt av tak
Avloppsfilmning	2017	Avloppsrörsanalys
Ventilation	2016 - 2019	Injustering Ventilation Hus 7,8,9
Lekplatser	2016	Studsmatta
Fasad	2016	Målning burspråk, skärmtak Hus 6 Västertorpsvägen 150, 152
Takspolning K3	2016	Högtryckstvätt
Utemöbler	2016	Nya utemöbler
Belysning	2016 - 2017	Belysning trapphus
Ytterdörrar i trä	2016	Målning
Hiss	2016	Hiss Slättgårdsvägen 105 Modernisering
Hiss	2016	Hiss Västertorpsvägen 152 Modernisering

Hiss	2015	Hiss Slättgårdsvägen 109 Modernisering
Hiss	2015	Hiss Västertorpsvägen 164 Modernisering
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 Slättgårdsvägen 101 utbytt mot ny
Lokal	2013 - 2017	Renovering ytskikt
Föreningslokalen	2013	Helrenovering samt nya inventarier
Ventilation	2013 - 2019	renovering, utbyte fläktar
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

Fasadmålning	2019
OVK	2019
Energideklaration	2020

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

Leverantör

Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Markskötsel	PR Eko Mark
Trapp- och Entréstädning	Ren standard AB
Kabel-TV	Com Hem AB
Vattenabonnemang	Stockholm Vatten AB
Återkommande Besiktning av Hissar	Inspecta AB
Arrende, Tillsyn och Övervakningsavtal på Gulddragarens mark	Qpark
Bredband	Ownit AB
Bevakningsavtal (Trygghetsjour)	Securitas Sverige AB
Avfallshantering (Hushållssopor/Matavfall)	Stockholm Vatten
Elleverans	Ellevio / Enkla Elbolaget
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Fiberförbindelse	AB Stokab
Hantering av Källsorterade Avfall	Ragn-Sells AB
Skötsel och Underhåll av Hissar	Itk AB
Skadedjur	Anticimex / Nomor
Skötsel och Underhåll av Hissar	Cibes Hiss
Fastighetskötsel	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Taksäkerhet	WM Tak
Gemensamhetsel mätning	Infometric AB

Övrig information

Möjlighet för bergvärme undersöks.

Föreningens ekonomi

Avgiftshöjning 4% 2019-01-01

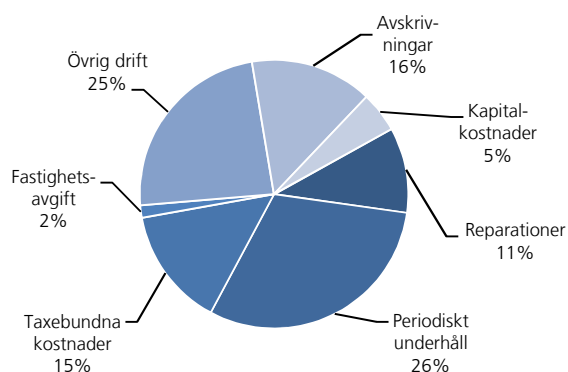
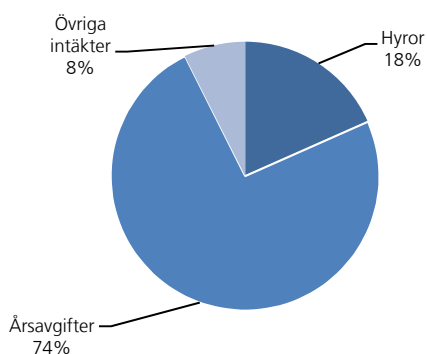
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2019-04-01 med 2,50 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2018-04-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	9 234 527	16 459 365
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	13 763 120	12 850 728
Finansiella intäkter	19 337	38 903
Minskning kortfristiga fordringar	0	240 773
Medlemsinsatser	6 594 000	0
Ökning av långfristiga skulder	4 768 483	0
Ökning av kortfristiga skulder	1 152 954	1 429 090
	26 297 893	14 559 494
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	18 638 055	20 012 162
Finansiella kostnader	1 201 133	1 341 672
Ökning av materiella anläggningstillgångar	3 186 293	0
Ökning av kortfristiga fordringar	49 109	0
Minskning av långfristiga skulder	0	430 499
	23 074 590	21 784 333
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	12 457 830	9 234 527
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	3 223 303	-7 224 839

*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 1 337 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 räkenskapsåret

Hus 8 och 9 har fått nya fläktaggregat. Hela området är nu utbytt.

Fasadmålningen fortsatte i området.

Gemensamhetsel införd.

Anläggandet av föreningens nya parkering avslutat.

Modernisering av hissar.

Beslut av byggande av solcellsanläggning.

Tilläggsisolering av vindarna.

För att säkra föreningens likviditet under hösten, då arbete med gemensamhetsel, tilläggsisolering och fläktutbyten genomfördes samtidigt som tillträdesdatum för två upplåtna lägenheter ännu inte var avtalade, ökades föreningens belåning med 5,3 mkr genom nytt lån i SBAB. Per 2019-03-18 minskas belåningen genom en återbetalning av lån på 5,0 mkr i SEB.

Fortsatta förhandlingar pågår med gruppboendets hyresgäst, Stockholms Stad.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 207 st

Överlåtelser under året: 17 st

Nyupplåtelser under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 288

Tillkommande medlemmar: 42

Avgående medlemmar: 34

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 296

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	601	592	582	556
Hyror/m ² hyresrättsyta	670	670	1 099	962
Lån/m ² bostadsrättsyta	6000	5 773	5 799	5 894
Elkostnad/m ² totalyta	37	34	36	37
Värmekostnad/m ² totalyta	95	93	90	87
Vattenkostnad/m ² totalyta	30	34	32	28
Kapitalkostnader/m ² totalyta	61	68	83	116
Soliditet (%)	65	67	69	68
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-9 720	-12 131	-4 967	-4 843
Nettoomsättning (tkr)	13 084	12 735	13 724	13 314

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

Förändringar 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	236 745 404	0	2 261 222	234 484 182
Upplåtelseavgifter	23 454 225	0	4 332 778	19 121 447
Fond för yttre underhåll	813 150	813 150	-813 150	813 150
S:a bundet eget kapital	261 012 779	813 150	5 780 850	254 418 779
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-45 876 891	-813 150	-11 318 021	-33 745 720
Årets resultat	-9 719 994	-9 719 994	12 131 171	-12 131 171
S:a ansamlad förlust	-55 596 885	-10 533 144	813 150	-45 876 891
S:a eget kapital	205 415 894	-9 719 994	6 594 000	208 541 888

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-9 719 994
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-45 063 741
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-813 150
summa balanserat resultat	-55 596 885

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

813 150
-54 783 735

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	13 083 964	12 734 661
Övriga rörelseintäkter	Not 3	679 156	116 067
Summa rörelseintäkter		13 763 120	12 850 728
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-17 321 547	-18 405 919
Övriga externa kostnader	Not 5	-895 042	-1 194 112
Personalkostnader	Not 6	-421 466	-412 130
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 663 262	-3 666 969
Summa rörelsekostnader		-22 301 317	-23 679 130
		-8 538 198	-10 828 402
RÖRELSERESULTAT			
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19 337	38 903
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 201 133	-1 341 672
Summa finansiella poster		-1 181 796	-1 302 769
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-9 719 994	-12 131 171
ÅRETS RESULTAT		-9 719 994	-12 131 171

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	300 577 379	300 960 895
Inventarier	Not 9	188 115	281 568
Summa materiella anläggningstillgångar		300 765 494	301 242 464
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		300 765 494	301 242 464
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		9 132	3 580
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 482 695	4 101 915
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	0	14 283
Summa kortfristiga fordringar		2 491 828	4 119 778
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		10 098 124	5 197 761
Summa kassa och bank		10 098 124	5 197 761
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		12 589 952	9 317 540
SUMMA TILLGÅNGAR		313 355 446	310 560 003

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		260 199 629	253 605 629
Fond för yttre underhåll	Not 12	813 150	813 150
Summa bundet eget kapital		261 012 779	254 418 779
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-45 876 891	-33 745 720
Årets resultat		-9 719 994	-12 131 171
Summa fritt eget kapital		-55 596 885	-45 876 891
SUMMA EGET KAPITAL		205 415 894	208 541 888
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	101 419 868	96 658 865
Summa långfristiga skulder		101 419 868	96 658 865
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	539 000	531 520
Leverantörsskulder		1 006 774	1 289 582
Skatteskulder		748 308	732 507
Övriga skulder		1	391
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	4 225 601	2 805 250
Summa kortfristiga skulder		6 519 684	5 359 250
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		313 355 446	310 560 003

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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	2018	2017
Byggnader	100 år	100 år
Yttre anläggningar	10 år	10 år
Tvättstuga	20 år	20 år
Elanläggning	25/10 år	10 år
Bredband	10 år	10 år
Garage/parkeringsplats	20/10 år	10 år
Porttelefon	15 år	15 år
Kabel-TV	15 år	15 år
Balkonger/terrasser	10 år	10 år
Trädgård	20 år	20 år
Inventarier lägenheter	10 år	10 år
Tvättstugeutrustning	5-15 år	5-15 år
Värmeanläggning	25 år	25 år
Isolering vind	40 år	-

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	10 216 733	9 969 824
Hyror bostäder	1 895 558	2 001 992
Hyror parkering moms	66 037	75 248
Hyror garage moms	0	3 060
Hyror parkering	378 977	270 482
Hyror garage	0	101 436
Hyror förråd	186 781	159 452
Bredbandsintäkter	336 807	167 430
Hyresrabatt	-3 543	-14 124
Avgift andrahandsuthyrning	6 614	0
Öresutjämning	-1	-139
	13 083 964	12 734 661

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2018	2017
	Försäkringsersättning	630 398	88 044
	Övriga intäkter	48 758	28 023
		679 156	116 067
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	699 995	790 100
	Fastighetsskötsel beställning	24 573	56 455
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	353 806	747 177
	Fastighetsskötsel gård beställning	119 598	200 085
	Snöröjning/sandning	454 227	1 016 390
	Städning entreprenad	265 640	264 864
	Städning enligt beställning	14 132	49 040
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	4 154
	Hissbesiktning	25 489	20 732
	Bevakning	31 021	47 168
	Gemensamma utrymmen	11 730	5 242
	Garage	0	7 080
	Sophantering	14 888	0
	Gård	52 079	-84 396
	Serviceavtal	146 914	126 867
	Förbrukningsmateriel	235 862	131 873
	Teleport/hissanläggning	0	16 052
	Störningsjour och larm	2 456	0
		2 452 410	3 398 883
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	104 950	0
	Hyseslägenheter	28 357	19 665
	Brf Lägenheter	634 070	14 981
	Lokaler	0	1 424
	Gemensamma utrymmen	201 346	56 048
	Tvättstuga	25 024	33 100
	Entré/trapphus	12 738	11 638
	Lås	13 521	40 262
	VVS	156 258	194 738
	Värmeanläggning/undercentral	13 399	4 749
	Ventilation	4 896	96 101
	Elinstallationer	18 534	102 515
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	3 607
	Bredband	0	8 308
	Hiss	206 760	87 797
	Tak	0	45 264
	Fönster	14 099	0
	Balkonger/altaner	37 700	123 120
	Mark/gård/utemiljö	228 347	210 526
	Garage/parkering	13 716	0
	Skador/klotter/skadegörelse	492 399	18 554
	Vattenskada	350 357	203 493
		2 556 470	1 275 890

Not 4	DRIFTKOSTNADER Fortsättning	2018	2017
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	2 342 292	0
	Hyseslägenheter	0	1 988
	Gemensamma utrymmen	24 873	13 640
	Tvättstuga	57 743	0
	Entré/trapphus	1 628 199	722 960
	Lås	11 085	0
	VVS	194 928	333 709
	Ventilation	880 003	3 163 347
	Elinstallationer	-49 030	361 110
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	18 750	0
	Hiss	769 070	496 435
	Tak	185 725	150 000
	Fasad	122 824	1 557 821
	Balkonger/altaner	34 800	0
	Mark/gård/utemiljö	16 935	102 920
	Garage/parkering	0	771 106
		6 238 198	7 675 036
	Taxebundna kostnader		
	El	734 013	677 956
	Värme	1 874 748	1 839 980
	Vatten	603 761	667 803
	Sophämtning/renhållning	320 319	261 245
	Grovsopor	38 392	71 228
		3 571 233	3 518 212
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	427 114	376 757
	Tomträttsavgäld	1 370 900	1 370 900
	Kabel-TV	24 937	63 283
	Bredband	303 612	355 324
		2 126 563	2 166 264
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	376 673	371 635
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	17 321 547	18 405 919

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	3 364	3 138
	Tele- och datakommunikation	16 816	17 000
	Juridiska åtgärder	265 272	504 930
	Inkassering avgift/hyra	17 467	4 661
	Hysesförluster	1	168 966
	Övriga förluster	0	3 063
	Revisionsarvode extern revisor	24 441	22 940
	Föreningskostnader	12 250	15 724
	Styrelseomkostnader	231	3 000
	Fritids- och trivselkostnader	6 493	0
	Förvaltningsarvode	312 043	286 981
	Förvaltningsarvodena övriga	49 219	1 612
	Administration	43 646	30 113
	Korttidsinventarier	18 246	3 471
	Konsultarvode	115 515	118 673
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	10 040	9 840
		895 042	1 194 112
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	320 999	313 600
	Sociala kostnader	100 467	98 530
		421 466	412 130
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	3 085 964	3 085 964
	Förbättringar	467 872	467 872
	Markanläggning	15 973	15 973
	Inventarier	93 453	97 159
		3 663 262	3 666 969

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	317 072 271	317 072 271
	Nyanskaffningar	3 186 293	0
	Utgående anskaffningsvärde	320 258 564	317 072 271
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-16 111 375	-12 541 566
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 569 809	-3 569 809
	Utgående avskrivning enligt plan	-19 681 185	-16 111 375
	Planenligt restvärde vid årets slut	300 577 379	300 960 895
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	171 637 000	171 637 000
	Taxeringsvärde mark	99 413 000	99 413 000
		271 050 000	271 050 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	264 000 000	264 000 000
	Lokaler	7 050 000	7 050 000
		271 050 000	271 050 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	1 143 871	1 143 871
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	1 143 871	1 143 871
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-862 303	-765 144
	Årets avskrivningar enligt plan	-93 453	-97 159
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-955 756	-862 303
	Redovisat restvärde vid årets slut	188 115	281 569
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Kundfordringar	6 873	1 750
	Skattekonto	69 141	19 590
	Momsavräkning	21 007	43 810
	Klientmedel hos SBC	2 359 706	4 036 765
	Fordringar	16 963	0
	Fordringar kreditfakturer	9 006	0
		2 482 695	4 101 915

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Upplupna avg/hyresinkomster	0	14 283
		0	14 283

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	813 150	813 150
	Reservering enligt stadgar	813 150	813 150
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-813 150	-813 150
	Vid årets slut	813 150	813 150

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	ändringsdag
SBAB	1,000 %	23 268 208	23 372 574	2019-09-09
SBAB	0,810 %	23 445 594	23 536 440	2019-10-18
SEB	0,940 %	5 000 000	5 000 000	2019-11-28
SBAB	0,930 %	23 220 066	23 306 371	2019-08-29
SEB	2,660 %	21 725 000	21 975 000	2019-06-28
SBAB	0,960 %	5 300 000	0	2019-09-27
	Summa skulder till kreditinstitut	101 958 868	97 190 385	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-539 000	-531 520	
		101 419 868	96 658 865	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 99 263 868 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	118 000 000	118 000 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Arvoden	357 700	311 101
	Sociala avgifter	112 000	97 750
	Ränta	39 296	29 962
	Avgifter och hyror	1 066 043	957 982
	Ej intäktsredovisad lokalhyra	2 576 634	1 408 455
	EI	73 928	0
		4 225 601	2 805 250

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Införande av matavfallsuppsamling.

Styrelsens underskrifter

HÄGERSTEN den / 2019 05 01

Salko Besirevic
Ledamot

Mils Anders Croné
Ledamot

Arthur Benjamin Larsson
Ledamot

Frans Daniel Stenlund
Ledamot

Maria Borowski
Ledamot

Benny Gunnar Frölander
Ledamot

Eddie Bo Månsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 6 / 5 2019

Jörgen Schumacher
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Gulddragaren
Org.nr. 769617-0880

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gulddragaren för år 2018.

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 2018 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

m

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

m

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Gulddragaren för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggt sätt.

Revisorers ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stocksund den 6 maj 2019



Jörgen Schumacher
Auktoriserad revisor