

2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Gulldragaren



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Gulddragaren

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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 har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Arthur Benjamin Larsson	Ordförande
Andreas Bror Karl Pettersson	Vice ordförande
Björn Christoffer Nordvall	Sekreterare
Nils Anders Croné	Kassör
Salko Besirevic	Ledamot
Benny Gunnar Frölander	Ledamot
Eddie Bo Månsson	Ledamot
Karar Al-Kaizhwan	Suppleant
Maria Borowski	Suppleant
Kadriye Dinc	Suppleant
Jörgen Schumacher	Revisor

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jörgen Schumacher

Ordinarie Extern

Jörgen Schumacher

Valberedning

Lars Stervander
Diana Zeljkovic

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-28.

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 Folksam.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är bergvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1989 och består av 12 flerbostadshus.

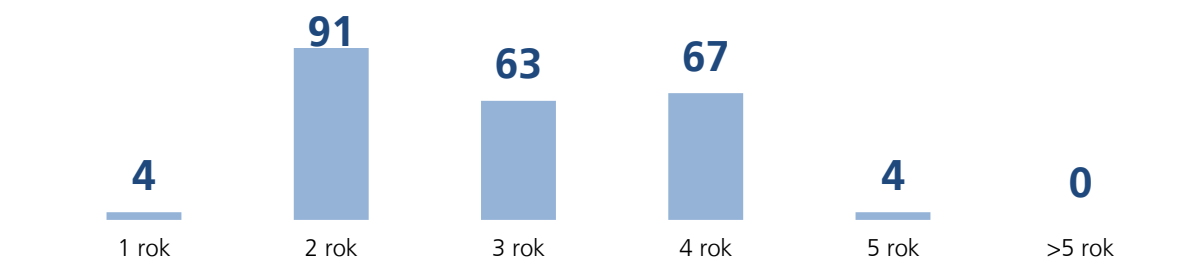
Fastigheternas värdeår är 1989.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 19 900 m², varav 18 752 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**

Förråd/Lager 40297 m²

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

Uthyrningslägenhet

Slättgårdsvägen 103A

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
Bergvärme	2020	Installation av bergvärme
Uthyrningslägenhet	2020	lordningställande av uthyrningslägenhet
Fasadmålning	2019	Målning burspråk, skärmtak, resterande hus
OVK	2019	Ventilation
Energideklaration	2019	
Matavfall	2019	Införande av matavfallssortering
Solceller	2019	Solceller installerade
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
Belysning	2016 - 2017	Belysning trapphus
Utemöbler	2016	Nya utemöbler
Takspolning K3	2016	Högtryckstvätt
Ytterdörrar i trä	2016	Målning
Hiss	2016	Hiss Västertorpsvägen 152 Modernisering
Hiss	2016	Hiss Slättgårdsvägen 105 Modernisering
Ventilation	2016 - 2019	Injustering Ventilation Hus 7,8,9
Lekplatser	2016	Studsmatta
Fasad	2016	Målning burspråk, skärmtak Hus 6 Västertorpsvägen 150, 152
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 3st 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 - 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	4st 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
Radonmätning	2021	Ta fram aktuella värden
Hiss	2025	Fortsatt modernisering vid behov

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	Apcoa Parking Sverige AB
Bredband	Ownit AB
Bevakningsavtal (Trygghetsjour)	Securitas Sverige AB
Avfallshantering (Hushållssopor/Matavfall)	Stockholm Vatten
Elnät	Ellevio
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Fiberförbindelse	AB Stokab
Hantering av Källsorterade Avfall	Ragn-Sells AB
Skötsel och Underhåll av Hissar	Itk AB / Cibes Hiss
Skadedjur	Nomor AB
Fastighetsskötsel	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Taksäkerhet	WM Tak
EC/UG rapportering	Redlogger AB
Elleverans	Enkla Elbolaget

Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2010 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2030.

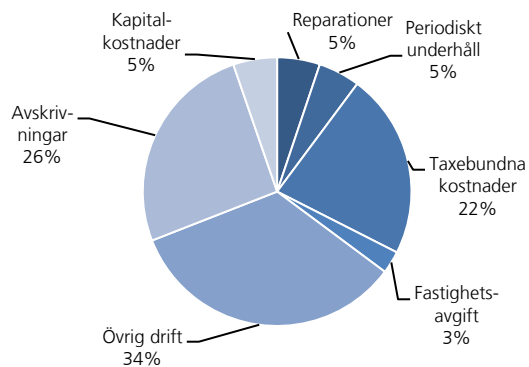
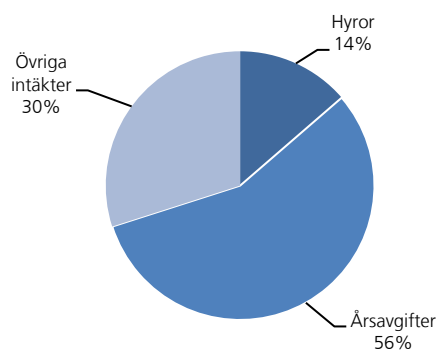
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 1 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-01-01 med 2,50 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 381 476	12 457 830
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	20 075 358	14 903 757
Finansiella intäkter	11 989	16 004
Minskning kortfristiga fordringar	177 432	0
Ökning av långfristiga skulder	6 000 107	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	1 523 183
	26 264 887	16 442 943
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	10 659 425	13 667 436
Finansiella kostnader	853 379	1 175 504
Ökning av materiella anläggningstillgångar	8 688 706	3 211 165
Ökning av kortfristiga fordringar	0	910 444
Minskning av långfristiga skulder	0	5 554 747
Minskning av kortfristiga skulder	3 737 719	0
	23 939 229	24 519 297
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	6 707 134	4 381 476
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	2 325 658	-8 076 354

*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 1 429 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

Rättsprocessen gällande föreningens gruppboende har prövats i HD med domslut till fördel för föreningen. I föreningens resultaträkning medför det att de inbetalningar som hyresgästen gjort under den tvistiga perioden, och som föreningen löpande reserverat som kortfristig skuld, år 2020 har återförts till resultatet som ett skadestånd och ingår i övriga intäkter med 4 370 tkr. Högsta Domstolen beslutade också att hyresgästen skulle ersätta föreningen för rättegångskostnader och ränta vilket också skedde 2021-01-27 med 740 tkr. Även den betalningen ingår som intäkt från skadestånd i resultatet för år 2020. Att gruppboendet flyttade ut 2020-09-30 innebar vidare att föreningens uthyrningsverksamhet till momspliktig verksamhet avslutades. Det innebär också en skyldighet att korrigera viss ingående moms för perioden 2017-2020. Tillsammans med rättning moms på grund av ändrade regler för debiterad gemensamhetsel har det medfört en extra kostnad på 207 tkr som belastar övriga driftkostnader i bokslutet för år 2020.

Arbete för att omvandla det tidigare gruppboendet till lägenheter har påbörjats.

Bergvärme har under våren installerats och värmesystemet har fungerat utan större problem under hösten.

Uthyrningslägenheten har färdigställts.

Anläggandet av fler parkeringsplatser påbörjades.

Den 3 december 2019 kom en dom från Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595-19) att individuell mätning (IMD) av el, värme, vatten m.m. numera är skattepliktigt.

Då föreningen använder sig av IMD för el innebär det att föreningen under året har redovisat moms för detta. I domen framgår det att momsredovisning ska upprättas från 2018-02-09 och därför har momsredovisning upprättats för räkenskapsåret men också för år 2019. Det kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret, då både intäkter och kostnader har minskat och istället numera redovisas som moms. Eftersom rättelse för år 2019 är gjord under 2020 så kan det även innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och kommande räkenskapsår, då moms rättning för 2019 påverkar resultatet för 2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 207 st

Överlåtelser under året: 15 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 298

Tillkommande medlemmar: 22

Avgående medlemmar: 18

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 302

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	670	650	601	592
Hyror/m ² hyresrättsyta	645	645	670	670
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 054	5 699	6 000	5 773
Elkostnad/m ² totalyta	51	91	37	34
Värmekostnad/m ² totalyta	77	90	95	93
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	25	30	34
Kapitalkostnader/m ² totalyta	41	59	61	68
Soliditet (%)	66	66	65	67
Resultat efter finansiella poster (tkr)	4 647	-3 730	-9 720	-12 131
Nettoomsättning (tkr)	14 901	14 901	13 084	12 735

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 18 752 m² bostäder, varav 16 915 m² för BR och 1 837 m² för HR 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	0	236 745 404
Upplåtelseavgifter	23 454 225	0	0	23 454 225
Fond för yttre underhåll	1 232 568	1 232 568	-1 232 568	1 232 568
S:a bundet eget kapital	261 432 197	1 232 568	-1 232 568	261 432 197
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-59 746 099	-1 232 568	-2 497 228	-56 016 303
Årets resultat	4 609 627	4 609 627	3 729 796	-3 729 796
S:a ansamlad förlust	-55 136 472	3 377 059	1 232 568	-59 746 099
S:a eget kapital	206 295 725	4 609 627	0	201 686 098

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	4 609 627
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-58 513 531
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 232 568
summa balanserat resultat	-55 136 472

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

779 074
-54 357 398

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	14 901 373	14 900 936
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 173 985	2 821
Summa rörelseintäkter		20 075 358	14 903 757
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-9 604 635	-12 543 360
Övriga externa kostnader	Not 5	-607 497	-695 917
Personalkostnader	Not 6	-447 293	-428 159
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 964 916	-3 806 617
Summa rörelsekostnader		-14 624 342	-17 474 053
RÖRELSERESULTAT		5 451 017	-2 570 295
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 989	16 004
Räntekostnader och liknande resultatposter		-853 379	-1 175 504
Summa finansiella poster		-841 390	-1 159 501
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		4 609 627	-3 729 796
ÅRETS RESULTAT		4 609 627	-3 729 796

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,15	304 263 172	300 005 047
Pågående byggnation	Not 9	571 970	45 240
Inventarier	Not 10	58 690	119 756
Summa materiella anläggningstillgångar		304 893 833	300 170 043
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		304 893 833	300 170 043
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		25 064	13 051
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	3 369 365	2 891 140
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	0	942 528
Summa kortfristiga fordringar		3 394 430	3 846 719
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		4 177 839	1 577 324
Summa kassa och bank		4 177 839	1 577 324
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 572 268	5 424 042
SUMMA TILLGÅNGAR		312 466 101	305 594 085

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		260 199 629	260 199 629
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 232 568	1 232 568
Summa bundet eget kapital		261 432 197	261 432 197
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-59 746 099	-56 016 303
Årets resultat		4 609 627	-3 729 796
Summa fritt eget kapital		-55 136 472	-59 746 099
SUMMA EGET KAPITAL		206 295 725	201 686 098
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	78 795 632	90 544 121
Summa långfristiga skulder		78 795 632	90 544 121
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	23 608 596	5 860 000
Leverantörsskulder		626 123	936 639
Skatteskulder		811 694	776 566
Övriga skulder		226 989	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	2 101 342	5 790 662
Summa kortfristiga skulder		27 374 744	13 363 867
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		312 466 101	305 594 085

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Yttre anläggningar	10 år	10 år
Tvättstuga	20 år	20 år
Elanläggning	25/10 år	25/10 år
Bredband	10 år	10 år
Garage/parkeringsplats	20/10 år	20/10 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	40 år
Effekthöjning elanslutning	5 år	5 år
Solcellsanläggning	20 år	20 år

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2020	2019
	Årsavgifter	11 328 528	10 998 331
	Hyror bostäder	1 925 224	1 924 229
	Hyror parkering moms	69 542	56 756
	Hyror parkering	532 096	506 537
	Hyror garage	1 170	0
	Hyror förråd	210 682	194 557
	Bredbandsintäkter	339 795	339 120
	Hyesrabatt	0	-3 245
	Elintäkter	101 383	886 673
	Elintäkter moms	392 932	0
	Avgift andrahandsuthyrning	0	-2 240
	Öresutjämnning	20	219
		14 901 373	14 900 936
Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Fakturerade kostnader	4 933	0
	Försäkringsersättning	35 799	0
	Övriga intäkter	*5 133 253	2 821
		5 173 985	2 821

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018,2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

*Se förvaltningsberättelsen för information angående denna post.

Not 4 DRIFTKOSTNADER	2020	2019
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	519 521	510 505
Fastighetsskötsel beställning	1 748	7 528
Fastighetsskötsel gård entreprenad	383 352	354 699
Fastighetsskötsel gård beställning	39 844	121 994
Snöröjning/sandning	498 397	581 686
Städning entreprenad	246 111	273 340
Städning enligt beställning	2 187	620
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	138 953
Hissbesiktning	24 736	24 000
Myndighetstillsyn	59 278	0
Bevakning	0	7 458
Gård	7 184	1 608
Serviceavtal	154 793	163 194
Förbrukningsmateriel	13 888	22 106
Teleport/hissanläggning	9 699	0
Störningsjour och larm	36 857	0
Brandskydd	8 904	0
	2 006 498	2 207 690
Reparationer		
Hyseslägenheter	56 349	44 759
Brf Lägenheter	6 620	5 188
Lokaler	0	8 252
Gemensamma utrymmen	49 587	3 866
Tvättstuga	50 666	75 942
Sophantering/återvinning	5 142	2 759
Entré/trapphus	24 035	12 719
Lås	34 658	24 287
Installationer	0	2 620
VVS	52 324	41 284
Ventilation	1 319	0
Elinstallationer	17 678	1 055
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	8 897	13 828
Bredband	688	0
Hiss	104 936	126 420
Tak	0	9 838
Balkonger/altaner	0	4 550
Mark/gård/utemiljö	0	36 004
Garage/parkering	6 387	0
Skador/klotter/skadegörelse	21 858	35 520
Vattenskada	356 801	5 747
	797 945	454 636

Not 4	DRIFTKOSTNADER fortsättning	2020	2019
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	18 779	3 814
	Hyseslägenheter	14 117	715 659
	Lokaler	50 625	43 720
	Gemensamma utrymmen	90 867	27 308
	Sophantering/återvinning	64 599	49 927
	Lås	29 073	0
	Installationer	0	5 483
	VVS	3 596	93 824
	Värmeanläggning	0	14 413
	Ventilation	29 584	14 368
	Elinstallationer	0	78 607
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	7 187	7 146
	Hiss	67 297	4 042
	Fasad	0	1 648 154
	Balkonger/altaner	169 926	33 803
	Mark/gård/utemiljö	207 725	98 859
	Garage/parkering	25 699	0
		779 074	2 839 128
	Taxebundna kostnader		
	El	1 011 711	1 814 614
	Värme	1 528 627	1 793 540
	Vatten	552 085	492 967
	Sophämtning/renhållning	233 481	165 152
	Grovsopor	111 837	94 853
		3 437 740	4 361 127
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	538 830	606 698
	Tomträttsavgäld	1 370 900	1 370 900
	Kabel-TV	12 300	12 133
	Bredband	249 547	291 154
		2 171 577	2 280 885
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	411 801	399 893
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	9 604 635	12 543 360

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018,2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	1 018	119
	Tele- och datakommunikation	4 994	20 618
	Juridiska åtgärder	81 030	292 998
	Inkassering avgift/hyra	22 381	13 169
	Hysesförluster	0	2 250
	Revisionsarvode extern revisor	25 930	24 937
	Föreningskostnader	17 188	28 715
	Styrelseomkostnader	0	119
	Fritids- och trivselkostnader	4 950	205
	Förvaltningsarvode	256 553	252 100
	Förvaltningsarvoden övriga	3 776	9 336
	Administration	10 288	23 667
	Korttidsinventarier	0	14 387
	Konsultarvode	3 058	3 058
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	10 440	10 240
	Övriga driftskostnader	165 893	0
		607 497	695 917
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	340 358	325 500
	Sociala kostnader	106 935	102 659
		447 293	428 159
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	3 085 964	3 085 964
	Förbättringar	801 914	636 321
	Markanläggning	15 973	15 973
	Inventarier	61 065	68 359
		3 964 916	3 806 617

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	323 424 489	320 258 564
	Nyanskaffningar	8 161 976	3 165 925
	Utgående anskaffningsvärde	331 586 465	323 424 489
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-23 419 442	-19 681 185
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 903 851	-3 738 257
	Utgående avskrivning enligt plan	-27 323 293	-23 419 442
	Planenligt restvärde vid årets slut	304 263 172	300 005 047
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	214 056 000	214 056 000
	Taxeringsvärde mark	196 800 000	196 800 000
		410 856 000	410 856 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	402 400 000	402 400 000
	Lokaler	8 456 000	8 456 000
		410 856 000	410 856 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2020-12-31	2019-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	571 970	45 240
		571 970	45 240
Not 10	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	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	-1 024 116	-955 756
	Årets avskrivningar enligt plan	-61 065	-68 359
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-1 085 181	-1 024 115
	Redovisat restvärde vid årets slut	58 691	119 756

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31		
	Skattekonto	99 714	70 493		
	Momsavräkning	0	10 329		
	Klientmedel hos SBC	2 529 295	2 804 153		
	Inkasso	0	4 732		
	Fordringar	740 356	0		
	Fordringar kreditfakturer	0	1 433		
		3 369 365	2 891 140		
Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31		
	Bidrag för solcellsanläggning	0	773 000		
	Elintäkt	0	169 528		
		0	942 528		
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31		
	Vid årets början	1 232 568	813 150		
	Reservering enligt stadgar	1 232 568	1 232 568		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0		
	lansspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lansspråktagande enligt stämmobeslut	-1 232 568	-813 150		
	Vid årets slut	1 232 568	1 232 568		
Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2020-12-31	2019-12-31	Villkors- ändringsdag	
	Räntesats	Belopp	Belopp		
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31		
	SBAB	0,930 %	23 240 798	23 347 253	2023-10-11
	SBAB	0,770 %	23 032 930	23 155 230	2022-08-09
	SEB	0,870 %	21 225 000	21 475 000	2024-06-28
	SBAB	0,780 %	23 025 500	23 126 638	2021-08-09
	SBAB	0,780 %	5 225 000	5 300 000	2024-08-15
	SBAB	0,860 %	6 655 000	0	2025-02-14
	Summa skulder till kreditinstitut		102 404 228	96 404 121	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-23 608 596	-5 860 000	
			78 795 632	90 544 121	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 99 488 748 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	118 000 000	118 000 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	El	212 116	158 682
	Arvoden	366 250	362 200
	Sociala avgifter	115 076	113 803
	Ränta	38 585	33 989
	Avgifter och hyror	1 209 315	4 929 360
	Solcellsanläggning	0	192 628
	Bergvärme	160 000	0
		2 101 342	5 790 662

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Arbetet med omvandling av gruppboendet till lägenheter fortsätter.

En hyreslägenhet kommer att omvandlas till bostadsrätt och säljas.

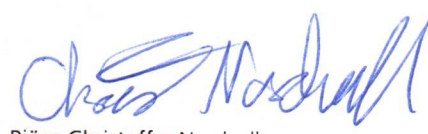
Anläggandet av fler parkeringsplatser kommer avslutas.

Styrelsens underskrifter

HÄGERSTEN den 20/4 2021

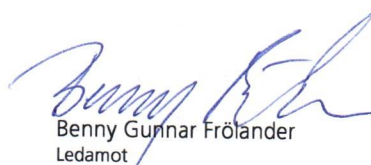

Arthur Benjamin Larsson
Ordförande


Andreas Bror Karl Pettersson
Vice ordförande


Björn Christoffer Nordvall
Sekreterare


Nils Anders Croné
Kassör


Salko Besirevic
Ledamot


Benny Gunnar Frölander
Ledamot


Eddie Bo Månsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 23/4 2021



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 2020.

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 2020 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:

- 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.

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 2020 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 fortlopande 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 betryggande sätt.

Revisorns 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd 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 23 april 2021



Jörgen Schumacher
Auktoriserad revisor