

2021

Årsredovisning Bostadsrättsföreningen Gulddragaren



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Gulddragaren

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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.
- 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

Andreas Pettersson	Ordförande
Anders Croné	Ledamot
Kadriye Dinc	Ledamot
Benny Gunnar Frölander	Ledamot
Benjamin Larsson	Ledamot
Eddie Bo Månsson	Ledamot
Björn Christoffer Nordvall	Ledamot

Karar Al-Kaizhwan	Suppleant
Salko Besirevic	Suppleant
Maria Borowski	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

David Walman	Ordinarie Extern	Rävisor AB
--------------	------------------	------------

Valberedning

Lars Stervander
Diana Zeljkovic

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-20.
Extra föreningsstämma hölls 2021-12-09. Extra stämma med anledning av val av ny revisor.

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 fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

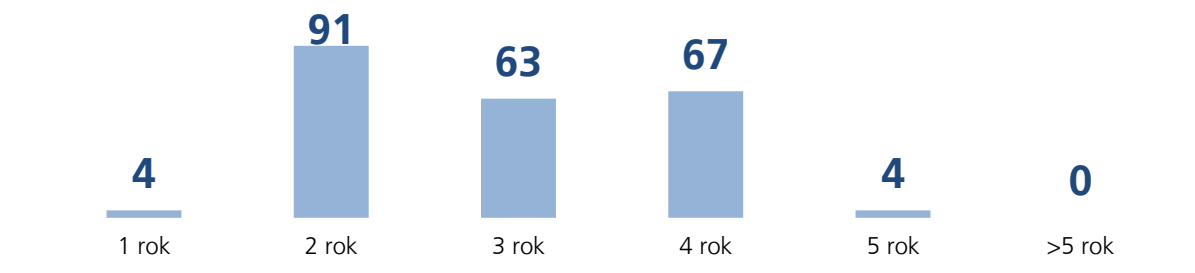
Fastigheterna bebyggdes 1989 och består av 12 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1989.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 19 900 m², varav 18 752 m² utgör boyta och 1 148 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 208 lägenheter med bostadsrätt samt 21 lägenheter och 40 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Förråd/Lager 40	297 m ²	

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

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
Innergård	2021	Upprustning av innergård
Uthyrningslägenhet	2020	lordningställande av uthyrningslägenhet
Bergvärme	2020	Installation av bergvärme
Parkering	2020 - 2021	Fler parkeringsplatser anlades i området
Radonmätning	2020 - 2021	Radonmätning utfördes i området
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
Takspolning K3	2016	Högtryckstvätt
Utemöbler	2016	Nya utemöbler
Ytterdörrar i trä	2016	Målning
Hiss	2016	Hiss Västertorpsvägen 152 Modernisering
Hiss	2016	Hiss Slättgårdsvägen 105 Modernisering
Fasad	2016	Målning burspråk, skärmtak Hus 6 Västertorpsvägen 150, 152
Belysning	2016 - 2017	Belysning trapphus
Ventilation	2016 - 2019	Injustering Ventilation Hus 7,8,9
Lekplatser	2016	Studsmatta
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 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	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

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 (Tele 2 AB)
Vattenabonnemang	Stockholm Vatten AB
Återkommande Besiktning av Hissar	Inspecta AB
Parkeringsövervakning	Apcoa Parking Sverige AB
Bredband	Ownit AB
Bevakningsavtal (Trygghetsjour)	Securitas Sverige AB
Avfallshantering (Hushållssopor/Matavfall)	Stockholm Vatten
Elnät	Ellevio AB
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
Fastighetskötsel	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Taksäkerhet	WM Tak
EC/UG rapportering	Redlogger AB
Elleverans	Enkla Elbolaget

Föreningens ekonomi

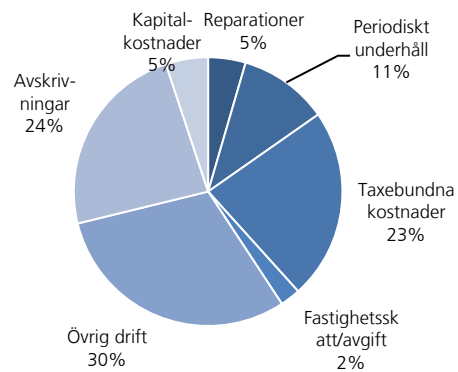
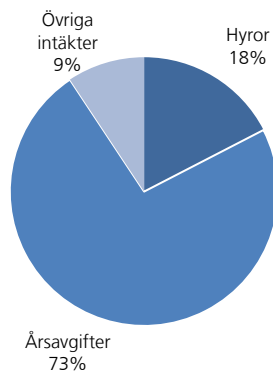
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-01-01 med 2 %.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 707 134	4 381 476
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	15 660 092	20 075 358
Finansiella intäkter	17 980	11 989
Minskning kortfristiga fordringar	685 456	177 432
Medlemsinsatser	3 400 000	0
Ökning av långfristiga skulder	0	6 000 107
	19 763 528	26 264 887
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	12 250 610	10 659 425
Finansiella kostnader	873 664	853 379
Ökning av materiella anläggningstillgångar	1 903 841	8 688 706
Minskning av långfristiga skulder	1 367 111	0
Minskning av kortfristiga skulder	15 730	3 737 719
	16 410 957	23 939 229
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	10 059 706	6 707 134
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	3 352 572	2 325 658

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Arbetet för att omvandla det tidigare gruppboendet till lägenheter har fortgått under året. De tidigare lokalerna har rivits ut och föreningen har anlitat ett byggledningsföretag för att upphandling och genomförande ska ske på ett bra sätt. Under våren 2021 har projektering av handlingar för bygglov genomförts men på grund av lång handläggningstid hos Stockholm Stad kommer upphandling ske först 2022. Under året har rivningsarbete, projektering samt påbörjad ombyggnad av hissanläggningen i det gamla gruppboendet medfört en investering i projektet om 1302 tkr.

Fortsatt utbyggnad nya p-platser samt komplettering av elsystem vid nya och befintliga p-platser för att möjliggöra laddning av elbilar har genomförts och medför en investering under 2021 om 652 tkr.

Ny revisor då föregående pensionerade sig.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 208 st
Överlåtelser under året: 19 st
Nyupplåtelser under året: 2 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 303
Tillkommande medlemmar: 31
Avgående medlemmar: 31
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 303

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	678	670	650	609
Hyror/m ² hyresrättsyta	619	645	645	624
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 973	6 054	5 699	6 075
Elkostnad/m ² totalyta	99	51	91	37
Värmekostnad/m ² totalyta	50	77	90	95
Vattenkostnad/m ² totalyta	30	28	25	30
Kapitalkostnader/m ² totalyta	44	43	59	61
Soliditet (%)	67	66	66	66
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 522	4 610	-3 730	-9 720
Nettoomsättning (tkr)	15 465	14 901	14 901	13 084

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 18 752 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	237 808 235	1 062 831	0	236 745 404
Upplåtelseavgifter	25 791 394	2 337 169	0	23 454 225
Fond för yttre underhåll	1 671 725	1 218 231	-779 074	1 232 568
S:a bundet eget kapital	265 271 354	4 618 231	-779 074	261 432 197
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-55 575 629	-1 218 231	5 388 701	-59 746 099
Årets resultat	-1 521 963	-1 521 963	-4 609 627	4 609 627
S:a ansamlad förlust	-57 097 592	-2 740 194	779 074	-55 136 472
S:a eget kapital	208 173 762	1 878 037	0	206 295 725

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 521 963
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-54 357 398
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 218 231
summa balanserat resultat	-57 097 592

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

1 671 725
-55 425 867

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	15 465 446	14 901 373
Övriga rörelseintäkter	Not 3	194 646	5 173 985
Summa rörelseintäkter		15 660 092	20 075 358
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-11 168 642	-9 604 635
Övriga externa kostnader	Not 5	-448 822	-607 497
Personalkostnader	Not 6	-633 146	-447 293
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-4 075 761	-3 964 916
Summa rörelsekostnader		-16 326 371	-14 624 342
RÖRELSERESULTAT		-666 279	5 451 017
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 980	11 989
Räntekostnader och liknande resultatposter		-873 664	-853 379
Summa finansiella poster		-855 684	-841 390
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 521 963	4 609 627
ÅRETS RESULTAT		-1 521 963	4 609 627

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8, 14	300 214 168	304 263 172
Pågående byggnation	Not 9	2 475 811	571 970
Inventarier	Not 10	31 933	58 690
Summa materiella anläggningstillgångar		302 721 912	304 893 833
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		302 721 912	304 893 833
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		60 557	25 064
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	2 763 971	3 369 365
Summa kortfristiga fordringar		2 824 528	3 394 430
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		7 414 856	4 177 839
Summa kassa och bank		7 414 856	4 177 839
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		10 239 384	7 572 268
SUMMA TILLGÅNGAR		312 961 296	312 466 101

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		263 599 629	260 199 629
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 671 725	1 232 568
Summa bundet eget kapital		265 271 354	261 432 197
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-55 575 629	-59 746 099
Årets resultat		-1 521 963	4 609 627
Summa ansamlad förlust		-57 097 592	-55 136 472
SUMMA EGET KAPITAL		208 173 762	206 295 725
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	76 901 856	78 795 632
Summa långfristiga skulder		76 901 856	78 795 632
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	24 135 261	23 608 596
Leverantörsskulder		427 398	626 123
Skatteskulder		830 472	811 694
Övriga skulder		35 355	226 989
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	2 457 193	2 101 342
Summa kortfristiga skulder		27 885 679	27 374 744
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		312 961 296	312 466 101

Noter

Belopp anges i svenska 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.

På grund av 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.

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
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	2021	2020
	Årsavgifter	11 472 861	11 328 528
	Hyror bostäder	1 847 823	1 925 224
	Hyror parkering moms	98 522	69 542
	Hyror parkering	564 116	532 096
	Hyror garage	0	1 170
	Hyror förråd	217 320	210 682
	Bredbandsintäkter	341 820	339 795
	Elintäkter	62 100	101 383
	Elintäkter moms	860 906	392 932
	Öresutjämning	-23	20
		15 465 446	14 901 373

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Fakturerade kostnader	2 313	4 933
	Försäkringsersättning	137 664	35 799
	Övriga intäkter	54 670	5 133 253
		194 646	5 173 985

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	533 588	519 521
	Fastighetsskötsel beställning	5 152	1 748
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	400 740	383 352
	Fastighetsskötsel gård beställning	89 799	39 844
	Snöröjning/sandning	591 252	498 397
	Städning entreprenad	253 858	246 111
	Städning enligt beställning	3 200	2 187
	Hissbesiktning	24 994	24 736
	Myndighetstillsyn	11 070	59 278
	Bevakning	4 625	0
	Gård	2 739	7 184
	Serviceavtal	101 479	154 793
	Förbrukningsmateriel	17 445	13 888
	Teleport/hissanläggning	13 492	9 699
	Störningsjour och larm	17 473	36 857
	Brandskydd	0	8 904
		2 070 906	2 006 498
	Reparationer		
	Hyseslägenheter	43 322	56 349
	Brf Lägenheter	0	6 620
	Gemensamma utrymmen	0	49 587
	Tvättstuga	78 460	50 666
	Sophantering/återvinning	0	5 142
	Entré/trapphus	3 853	24 035
	Lås	32 943	34 658
	VVS	81 469	52 324
	Ventilation	6 243	1 319
	Elinstallationer	5 821	17 678
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	5 181	8 897
	Bredband	0	688
	Hiss	70 033	104 936
	Tak	8 783	0
	Fasad	4 517	0
	Fönster	2 650	0
	Garage/parkering	0	6 387
	Skador/klotter/skadegörelse	16 476	21 858
	Vattenskada	422 899	356 801
		782 650	797 945
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	5 825	18 779
	Hyseslägenheter	913 444	14 117
	Lokaler	7 913	50 625
	Gemensamma utrymmen	231 734	90 867
	Sophantering/återvinning	26 000	64 599
	Entré/trapphus	7 140	0
	Lås	0	29 073
	VVS	0	3 596
	Ventilation	0	29 584
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	23 167	7 187
	Hiss	51 720	67 297
	Tak	97 208	0
	Fasad	100 000	0
	Balkonger/altaner	46 000	169 926
	Mark/gård/utemiljö	300 071	207 725
	Garage/parkering	45 877	25 699
		1 856 098	779 074
	Taxebundna kostnader		

El	1 964 126	1 011 711
Värme	1 000 023	1 528 627
Vatten	603 895	552 085
Sophämtning/renhållning	275 789	233 481
Grovopor	124 889	111 837
	3 968 722	3 437 740
Övriga driftkostnader		
Försäkring	454 540	538 830
Tomträttsavgäld	1 370 900	1 370 900
Kabel-TV	12 382	12 300
Bredband	233 773	249 547
	2 071 595	2 171 577
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	418 671	411 801
TOTALT DRIFTKOSTNADER	11 168 642	9 604 635

Not 5

ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Kreditupplysning	625	1 018
Tele- och datakommunikation	4 809	4 994
Juridiska åtgärder	49 973	81 030
Inkassering avgift/hyra	11 905	22 381
Revisionsarvode extern revisor	27 375	25 930
Föreningskostnader	0	17 188
Fritids- och trivselkostnader	21 992	4 950
Förvaltningsarvode	250 000	256 553
Förvaltningsarvoden övriga	9 000	3 776
Administration	18 422	10 288
Korttidsinventarier	16 252	0
Konsultarvode	27 919	3 058
Bostadsrätterna Sverige Ek För	10 550	10 440
Övriga driftkostnader	0	165 893
	448 822	607 497

Not 6

PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	445 470	340 358
Sociala kostnader	187 676	106 935
	633 146	447 293

Not 7

AVSKRIVNINGAR	2021	2020
Byggnad	3 085 964	3 085 964
Förbättringar	947 067	801 914
Markanläggning	15 973	15 973
Inventarier	26 757	61 065
	4 075 761	3 964 916

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	331 586 465	323 424 489
	Nyanskaffningar	0	8 161 976
	Utgående anskaffningsvärde	331 586 465	331 586 465
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-27 323 293	-23 419 442
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 049 004	-3 903 851
	Utgående avskrivning enligt plan	-31 372 297	-27 323 293
	Planenligt restvärde vid årets slut	300 214 168	304 263 172
	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	2021-12-31	2020-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	2 475 811	571 970
		2 475 811	571 970
Not 10	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	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	-1 085 181	-1 024 116
	Årets avskrivningar enligt plan	-26 757	-61 065
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-1 111 938	-1 085 181
	Redovisat restvärde vid årets slut	31 933	58 691
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	101 626	99 714
	Momsavräkning	1 506	0
	Klientmedel hos SBC	2 644 850	2 529 295
	Fordringar	15 989	740 356
		2 763 971	3 369 365

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	1 232 568	1 232 568
	Reservering enligt stadgar	1 218 231	1 232 568
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-779 074	-1 232 568
	Vid årets slut	1 671 725	1 232 568

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	ändringsdag
SBAB	0,930 %	23 125 558	23 240 798	2023-10-11
SBAB	0,770 %	22 900 540	23 032 930	2022-08-09
SEB	1,010 %	20 975 000	21 225 000	2024-06-28
SBAB	0,920 %	22 916 019	23 025 500	2026-07-17
SBAB	0,780 %	4 925 000	5 225 000	2024-08-15
SBAB	0,860 %	6 195 000	6 655 000	2025-02-14
	Summa skulder till kreditinstitut	101 037 117	102 404 228	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-24 135 261	-23 608 596	
		76 901 856	78 795 632	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 94 201 562 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	118 000 000	118 000 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	El	556 279	212 116
	Arvoden	493 019	366 250
	Sociala avgifter	209 383	115 076
	Ränta	38 070	38 585
	Avgifter och hyror	1 160 442	1 209 315
	Bergvärme	0	160 000
		2 457 193	2 101 342

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser har inträffat efter verksamhetsårets slut.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

Hägersten den / 2022

Andreas Pettersson
Ordförande

Anders Croné
Ledamot

Kadriye Dinc
Ledamot

Benny Gunnar Frölander
Ledamot

Benjamin Larsson
Ledamot

Eddie Bo Månsson
Ledamot

Björn Christoffer Nordvall
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

David Walman
Extern revisor

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Signera bokslut-fb-7729-2022-05-02.pdf

Unikt dokument-id:

817ce096-7ca4-490f-99c3-1142af79258a

Dokumentets fingeravtryck:

**ff0adcec711de7d3f99a4822c5ca4455d20d2e561943503ad2aa929fea65b6e9badf41d7518a9401910a3
f841a5f93fac2e41d08ef3136a3eaf65d562f949cd0**

Undertecknare

 <p>Kadriye Dinc Gulddragaren (7729)</p> <p>E-post: k.dinc@gulddragaren.se Enhet: Samsung Browser 16.2 on Android 12 Samsung GALAXY S10 (smartphone) IP nummer: 193.15.142.90 IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: KADRIYE DINC (19730501****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2022-05-05 07:12:16 UTC</p> 
 <p>Anders Croné Gulddragaren (7729)</p> <p>E-post: a.crone@gulddragaren.se Enhet: Mobile Safari 15.4 on iOS 15.4.1 Apple iPhone (smartphone) IP nummer: 5.150.224.162 IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: Nils Anders Croné (19650119****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2022-05-05 08:32:28 UTC</p> 
 <p>Eddie Bo Månsson Gulddragaren (7729)</p> <p>E-post: e.mansson@gulddragaren.se Enhet: Chrome 101.0.4951.41 on Android 8.0.0 Huawei MediaPad M5 Lite (tablet) IP nummer: 95.193.50.81 IP Plats: Solna, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: EDDIE MÅNSSON (19781004****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2022-05-05 09:03:20 UTC</p> 
 <p>Björn Christoffer Nordvall Gulddragaren (7729)</p> <p>E-post: c.nordvall@gulddragaren.se Enhet: Chrome 100.0.4896.127 on Mac 10.15.7 Unknown (desktop) IP nummer: 84.217.124.128 IP Plats: Hagersten, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: CHRISTOFFER NORDVALL (19781228****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2022-05-05 10:14:37 UTC</p> 



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Undertecknare

 <p>Benjamin Larsson Gulddragaren (7729)</p> <p>E-post: b.larsson@gulddragaren.se Enhet: Chrome 100.0.4896.127 on GNU/Linux Unknown (desktop) IP nummer: 84.217.124.23 IP Plats: Hagersten, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: BENJAMIN LARSSON (19790312****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2022-05-05 18:09:54 UTC</p> 
 <p>Andreas Pettersson Gulddragaren (7729)</p> <p>E-post: a.pettersson@gulddragaren.se Enhet: Chrome Webview 100.0.4896.127 on Android 12 Samsung SM-G991B (smartphone) IP nummer: 90.129.211.194 IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: ANDREAS PETERSSON (19890614****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2022-05-08 16:49:38 UTC</p> 
 <p>Benny Gunnar Frölander Gulddragaren (7729)</p> <p>E-post: b.frolander@gulddragaren.se Enhet: Chrome Webview 100.0.4896.127 on Android 12 Samsung GALAXY S10 (smartphone) IP nummer: 84.217.124.50 IP Plats: Hagersten, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: Benny Gunnar Frölander (19590109****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2022-05-09 12:16:16 UTC</p> 
 <p>David Walman Gulddragaren (7729)</p> <p>E-post: info@ravisor.se Enhet: Firefox 100.0 on Windows 10 Unknown (desktop) IP nummer: 151.177.211.63 IP Plats: Norsborg, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: David Oskar Petter Walman (19800204****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2022-05-09 13:19:44 UTC</p> 

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2022-05-09 13:19:44 UTC

Aktivitetslogg

Betrodd tidsstämpel

2022-05-09 13:19:44 UTC

Aktivitet med insamlade uppgifter

Dokumentet signerades av David Walman (info@ravisor.se)
Enhet: Firefox 100.0 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 151.177.211.63 - IP Plats: Norsborg, Stockholm County, Sweden

2022-05-09 13:19:39 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av David Walman (info@ravisor.se)
Enhet: Firefox 100.0 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 151.177.211.63 - IP Plats: Norsborg, Stockholm County, Sweden

2022-05-09 13:19:05 UTC

Dokumentet lästes igenom av David Walman (info@ravisor.se)
Enhet: Firefox 100.0 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 151.177.211.63 - IP Plats: Norsborg, Stockholm County, Sweden

2022-05-09 13:18:53 UTC

Dokumentet öppnades av David Walman (info@ravisor.se)
Enhet: Firefox 100.0 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 151.177.211.63 - IP Plats: Norsborg, Stockholm County, Sweden

2022-05-09 12:16:19 UTC

Dokumentet skickades till David Walman (info@ravisor.se)
Enhet: ()

2022-05-09 12:16:16 UTC

Dokumentet signerades av Benny Gunnar Frölander
(b.frolander@gulddragaren.se)
Enhet: Chrome Webview 100.0.4896.127 on Android 12 Samsung GALAXY S10
(smartmobil)
IP nummer: 84.217.124.50 - IP Plats: Hagersten, Stockholm County, Sweden

2022-05-09 12:16:11 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Benny Gunnar Frölander
(b.frolander@gulddragaren.se)
Enhet: Chrome Webview 100.0.4896.127 on Android 12 Samsung GALAXY S10
(smartmobil)
IP nummer: 84.217.124.50 - IP Plats: Hagersten, Stockholm County, Sweden

2022-05-08 16:49:38 UTC

Dokumentet signerades av Andreas Pettersson (a.pettersson@gulddragaren.se)
Enhet: Chrome Webview 100.0.4896.127 on Android 12 Samsung SM-G991B
(smartmobil)
IP nummer: 90.129.211.194 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-05-08 16:49:33 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Andreas Pettersson
(a.pettersson@gulddragaren.se)
Enhet: Chrome Webview 100.0.4896.127 on Android 12 Samsung SM-G991B
(smartmobil)
IP nummer: 90.129.211.194 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-05-08 16:49:20 UTC

Dokumentet lästes igenom av Andreas Pettersson
(a.pettersson@gulddragaren.se)
Enhet: Chrome Webview 100.0.4896.127 on Android 12 Samsung SM-G991B
(smartmobil)
IP nummer: 90.129.211.194 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-05-08 16:49:13 UTC

Dokumentet öppnades av Andreas Pettersson (a.pettersson@gulddragaren.se)
Enhet: Chrome Webview 100.0.4896.127 on Android 12 Samsung SM-G991B
(smartmobil)
IP nummer: 90.129.211.194 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-05-05 18:09:54 UTC

Dokumentet signerades av Benjamin Larsson (b.larsson@gulddragaren.se)
Enhet: Chrome 100.0.4896.127 on GNU/Linux Unknown (dator)
IP nummer: 84.217.124.23 - IP Plats: Hagersten, Stockholm County, Sweden



2022-05-05 18:09:47 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Benjamin Larsson (b.larsson@gulddragaren.se)
Enhet: Chrome 100.0.4896.127 on GNU/Linux Unknown (dator)
IP nummer: 84.217.124.23 - IP Plats: Hagersten, Stockholm County, Sweden

2022-05-05 18:09:18 UTC Dokumentet lästes igenom av Benjamin Larsson (b.larsson@gulddragaren.se)
Enhet: Chrome 100.0.4896.127 on GNU/Linux Unknown (dator)
IP nummer: 84.217.124.23 - IP Plats: Hagersten, Stockholm County, Sweden

2022-05-05 18:09:09 UTC Dokumentet öppnades av Benjamin Larsson (b.larsson@gulddragaren.se)
Enhet: Chrome 100.0.4896.127 on GNU/Linux Unknown (dator)
IP nummer: 84.217.124.23 - IP Plats: Hagersten, Stockholm County, Sweden

2022-05-05 10:36:00 UTC Dokumentet lästes igenom av Benny Gunnar Frölander (b.frolander@gulddragaren.se)
Enhet: Chrome Webview 100.0.4896.127 on Android 12 Samsung GALAXY S10 (smartmobil)
IP nummer: 84.217.124.50 - IP Plats: Hagersten, Stockholm County, Sweden

2022-05-05 10:35:36 UTC Dokumentet öppnades av Benny Gunnar Frölander (b.frolander@gulddragaren.se)
Enhet: Chrome Webview 100.0.4896.127 on Android 12 Samsung GALAXY S10 (smartmobil)
IP nummer: 84.217.124.50 - IP Plats: Hagersten, Stockholm County, Sweden

2022-05-05 10:14:37 UTC Dokumentet signerades av Björn Christoffer Nordvall (c.nordvall@gulddragaren.se)
Enhet: Chrome 100.0.4896.127 on Mac 10.15.7 Unknown (dator)
IP nummer: 84.217.124.128 - IP Plats: Hagersten, Stockholm County, Sweden

2022-05-05 10:14:30 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Björn Christoffer Nordvall (c.nordvall@gulddragaren.se)
Enhet: Chrome 100.0.4896.127 on Mac 10.15.7 Unknown (dator)
IP nummer: 84.217.124.128 - IP Plats: Hagersten, Stockholm County, Sweden

2022-05-05 10:13:26 UTC Dokumentet lästes igenom av Björn Christoffer Nordvall (c.nordvall@gulddragaren.se)
Enhet: Chrome 100.0.4896.127 on Mac 10.15.7 Unknown (dator)
IP nummer: 84.217.124.128 - IP Plats: Hagersten, Stockholm County, Sweden

2022-05-05 10:04:02 UTC Dokumentet öppnades av Björn Christoffer Nordvall (c.nordvall@gulddragaren.se)
Enhet: Chrome 100.0.4896.127 on Mac 10.15.7 Unknown (dator)
IP nummer: 84.217.124.128 - IP Plats: Hagersten, Stockholm County, Sweden

2022-05-05 09:03:20 UTC Dokumentet signerades av Eddie Bo Månsson (e.mansson@gulddragaren.se)
Enhet: Chrome 101.0.4951.41 on Android 8.0.0 Huawei MediaPad M5 Lite (surfplatta)
IP nummer: 95.193.50.81 - IP Plats: Solna, Stockholm County, Sweden

2022-05-05 09:03:13 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Eddie Bo Månsson (e.mansson@gulddragaren.se)
Enhet: Chrome 101.0.4951.41 on Android 8.0.0 Huawei MediaPad M5 Lite (surfplatta)
IP nummer: 95.193.50.81 - IP Plats: Solna, Stockholm County, Sweden

2022-05-05 09:02:14 UTC Dokumentet lästes igenom av Eddie Bo Månsson (e.mansson@gulddragaren.se)
Enhet: Chrome 101.0.4951.41 on Android 8.0.0 Huawei MediaPad M5 Lite (surfplatta)
IP nummer: 95.193.50.81 - IP Plats: Solna, Stockholm County, Sweden

2022-05-05 09:01:47 UTC Dokumentet öppnades av Eddie Bo Månsson (e.mansson@gulddragaren.se)
Enhet: Chrome 101.0.4951.41 on Android 8.0.0 Huawei MediaPad M5 Lite (surfplatta)
IP nummer: 95.193.50.81 - IP Plats: Solna, Stockholm County, Sweden



2022-05-05 08:32:28 UTC Dokumentet signerades av Anders Croné (a.crone@gulddragaren.se)
Enhet: Mobile Safari 15.4 on iOS 15.4.1 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 5.150.224.162 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-05-05 08:32:21 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Anders Croné (a.crone@gulddragaren.se)
Enhet: Mobile Safari 15.4 on iOS 15.4.1 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 5.150.224.162 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-05-05 08:31:33 UTC Dokumentet lästes igenom av Anders Croné (a.crone@gulddragaren.se)
Enhet: Mobile Safari 15.4 on iOS 15.4.1 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 5.150.224.162 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-05-05 08:31:17 UTC Dokumentet öppnades av Anders Croné (a.crone@gulddragaren.se)
Enhet: Mobile Safari 15.4 on iOS 15.4.1 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 5.150.224.162 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-05-05 07:12:16 UTC Dokumentet signerades av Kadriye Dinc (k.dinc@gulddragaren.se)
Enhet: Samsung Browser 16.2 on Android 12 Samsung GALAXY S10 (smartmobil)
IP nummer: 193.15.142.90 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-05-05 07:12:09 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Kadriye Dinc (k.dinc@gulddragaren.se)
Enhet: Samsung Browser 16.2 on Android 12 Samsung GALAXY S10 (smartmobil)
IP nummer: 193.15.142.90 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-05-05 07:11:40 UTC Dokumentet lästes igenom av Kadriye Dinc (k.dinc@gulddragaren.se)
Enhet: Samsung Browser 16.2 on Android 12 Samsung GALAXY S10 (smartmobil)
IP nummer: 193.15.142.90 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-05-05 07:11:25 UTC Dokumentet öppnades av Kadriye Dinc (k.dinc@gulddragaren.se)
Enhet: Samsung Browser 16.2 on Android 12 Samsung GALAXY S10 (smartmobil)
IP nummer: 193.15.142.90 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-05-05 07:10:02 UTC Dokumentet skickades till Anders Croné (a.crone@gulddragaren.se)
Enhet: ()

2022-05-05 07:09:58 UTC Dokumentet skickades till Benny Gunnar Frölander (b.frolander@gulddragaren.se)
Enhet: ()

2022-05-05 07:09:53 UTC Dokumentet skickades till Eddie Bo Månsson (e.mansson@gulddragaren.se)
Enhet: ()

2022-05-05 07:09:49 UTC Dokumentet skickades till Benjamin Larsson (b.larsson@gulddragaren.se)
Enhet: ()

2022-05-05 07:09:45 UTC Dokumentet skickades till Andreas Pettersson (a.pettersson@gulddragaren.se)
Enhet: ()



2022-05-05 07:09:40 UTC

Dokumentet skickades till Björn Christoffer Nordvall
(c.nordvall@gulddragaren.se)
Enhet: ()

2022-05-05 07:09:36 UTC

Dokumentet skickades till Kadriye Dinc (k.dinc@gulddragaren.se)
Enhet: ()

2022-05-05 07:09:30 UTC

Dokumentet förseglades av SBC (api.getaccept@sbc.se)
Enhet: ()

2022-05-05 07:09:08 UTC

Dokumentet skapades av SBC (api.getaccept@sbc.se)
Enhet: ()
IP nummer: 51.12.128.141 - IP Plats: Gävle, Gävleborg County, Sweden



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Gulddragaren år 2021.

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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

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

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm 2022-05-09

Rävisor AB
David Walman
Revisor