

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Gulddragaren

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-07-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-04-28 och nuvarande stadgar registrerades 2007-07-27 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

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

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

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

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1989 och består av 12 flerbostadshus.

Fastigheternas värdeår är 1989.

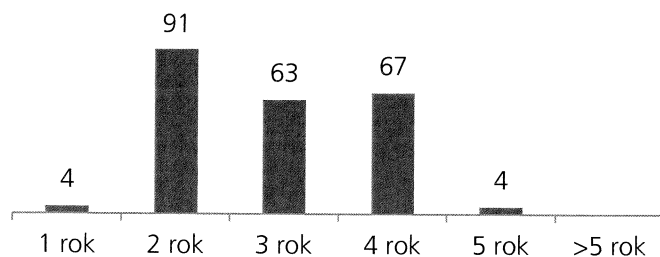
Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 19 821 m², varav 18 673 m² utgör lägenhetsyta och 1 148 m² utgör lokalyta.

p

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



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

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

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Styrelselokal (Kontor)	Slättgårdsvägen 103A
Föreningslokal	Västertorpsvägen 144B
Fastighetsskötarkontor	Västertorpsvägen 166
Undercentral	Västertorpsvägen 152C
Utemiljö	K1
Miljöstuga_01	Slättgårdsvägen 83B
Miljöstuga_02	Västertorpsvägen 160D
Tvättstuga_01	Slättgårdsvägen 103A
Tvättstuga_02	Slättgårdsvägen 91A
Tvättstuga_03	Västertorpsvägen 144B
Grovtvättstuga	Västertorpsvägen 160E

n

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2040.
Underhållsplanen uppdaterades 2013-12-01.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Belysning	2013 - 2033	Byte belysning 1 trapphus samt belysningsstyrning i 7 trapphus
Tvättstuga	2013 - 2028	Byte 3 st torkskåp
Undercentral	2013 - 2038	Ny undercentral värmeanläggning samt styrsystem
Ventilation	2013 - 2020	OVK
Hiss	2013 - 2038	Hiss slättgårdsv 101 utbytt mot ny
Lokal	2013 - 2025	2 st lägenheter renoverade
Föreningslokalen	2013 - 2028	Helrenovering samt nya inventarier
Ventilation	2013 - 2038	2 st nya fläktar
Utebelysning	2012 - 2037	Påbörjat byte fasadbelysning
Värmesystem	2012 - 2042	Nya radiatorventiler samt injustering värme
Belysning gården	2011 - 2031	Nya belysningsarmaturer på stolpar och pollare
Tvättstugor	2011 - 2026	4 st nya maskiner
Uteplatser	2011 - 2026	Målning samt underhåll av träarbeten uteplatser
Parkeringsplatser	2011 - 2031	Nya uttagscentraler för motorvärmare med timer
Gårdar och lekplatser	2010 - 2025	Uppfräschning, beskärning träd m.m.
Tvättstugor	2010 - 2020	Nya inventarier, ommålning
Belysningen Gårdshus	2010 - 2030	Förbättring av utomhusbelysning
Porttelefoni och nytt låssystem	2010 - 2030	Ny installation för att höja säkerheten
Planerat underhåll	År	Kommentar
Trapphus	2013	Byte belysning påbörjas
Ytterdörrar i trä	2014	Målning
Småhus	2014	Målning fasad

Handwritten mark

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Markskötsel	Svensk Markservice
Trapp och Entré Städning	Nordic Cleaning Alliance AB
Anslutnings och Distributionsavtal avseende Interaktiva tjänster, Kabel- TV M M	Com Hem AB
Vattenabonnemang	Stockholm Vatten AB
Återkommande Besiktning av Hissar	Inspecta AB
Parkeringsplatser avser Hjulmakaren	Stockholms Parkering AB
Arrende, Tillsyn och Övervakningsavtal på Gulddragarens mark	Qpark
Fastighetstjänstsavtal	Tele2 Sverige AB
Bevakningsavtal (Ronderande bevakning och Trygghetsjour)	Securitas Sverige AB
Hemlarm	Securitas Direkt Sverige AB
Avfallshantering (Hushållssopor)	Trafikkontoret Avfall Stockholms stad
Elleverans	Fortum Markets AB / Vattenfall
Fjärrvärme	AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad
Skötselavtal (Värmepumpar)	YIT Sverige AB
Is och Snöröjning från Yttertak	Björn Persson Plåtslageri AB
Fiberförbindelse	AB Stokab
Hantering av Källsorterade Avfall	Ragn-Sells AB
Skötsel och Underhåll av Hissar	Otis AB
Skadedjur	Nomor
Skötsel och Underhåll av Hissar	Cibes Hiss
Skötsel av ventilation	DJ Vent
Fastighetsskötsel	Driftia

Medlemmar

Medlemslägenheter: 199 st.

Överlåtelse under året: 5 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 8 st.

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

Styrelsen

Bo Henrik Holm	Ledamot
Maria Borowski	Ledamot
Wanda Teresa Saj-Zwaniacka	Ledamot
Magnus Johansson	Ledamot
Pernilla Fexdal	Ledamot
Benne Hamrin	Ledamot
Yngve Jonsson	Ledamot

Özcan Bütüsaba	Suppleant
Nina Åström	Suppleant
Grzegorz Steckiewicz	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jörgen Schumacher

Ordinarie Extern

Jörgen Schumacher



Valberedning

Benny Frölander
Diana Zeljkovic

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-27.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Byte av undercentral samt styrsystem för värmeanläggningen.

Föreningslokalen har blivit ommålad samt fått nytt golv, belysning och akustiktak.

I trapphus har vi startat och installerat närvarostyrning för belysning och nya armaturer.

2 st fläktar har bytts på vindarna.

Altaner på markplan har fått plasttak samt målningen av staket är färdigställd.

Hissen utbytt slättgårdsvägen 101

2 st lägenheter i lokalerna renoverade

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Målning av fasader på småhus

Målning av ytterdörrar i trä

Renovering av lägenheter i lokalerna.

Renovering av hyresrätter.

Fortsatt byte armaturer trapphus och utomhus.

Åtgärder av OVK anmärkningar.

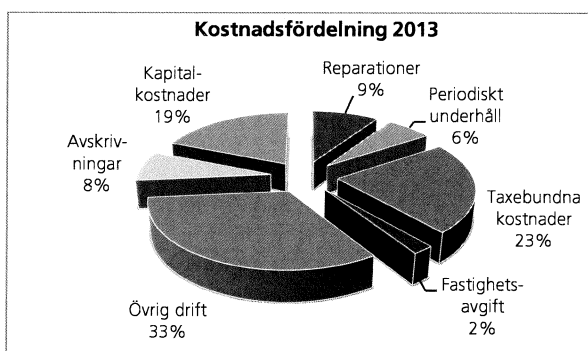
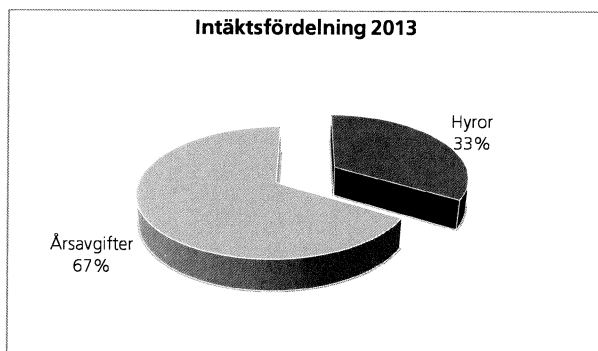
Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2010 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2040.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2014-04-01 med 5 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2013-04-01 med 3 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



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

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	508	516	508	494
Hyror/m ² hyresrättsyta	940	795	812	893
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 022	5 962	5 986	6 230
Elkostnad/m ² totalyta	42	50	52	57
Värmekostnad/m ² totalyta	108	111	110	122
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	27	26	31
Kapitalkostnader/m ² totalyta	165	164	163	144

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen är klassificerad som ett privatbostadsföretag (en "äkta bostadsrättsförening") och beskattas som ett sådant enligt inkomstskattelagens bestämmelser.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-4 670 270
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-14 356 956
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-685 896
summa ansamlad förlust	-19 713 122

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:
av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

1 091 004
-18 622 118

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

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

2013

2012

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror	Not 1	12 467 647	12 195 113
Övriga rörelseintäkter		31 600	17 693
		12 499 247	12 212 806

RÖRELSENS KOSTNADER

Not 2

Fastighetskostnader		-3 072 588	-2 557 601
Reparationer		-1 599 489	-778 175
Periodiskt underhåll		-1 091 004	-690 798
Taxebundna kostnader		-3 959 242	-4 170 130
Övriga driftskostnader		-1 817 112	-1 796 258
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-369 410	-398 345
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-456 369	-1 200 579
Personalkostnader		-284 627	-284 517
Avskrivningar		-1 299 529	-1 198 197
		-13 949 369	-13 074 600

RÖRELSERESULTAT

-1 450 122 **-861 794**

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter		58 826	157 851
Räntekostnader		-3 278 974	-3 244 771
		-3 220 148	-3 086 920

ÅRETS RESULTAT

-4 670 270 **-3 948 714**

h

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	310 901 874	311 988 511
Pågående byggnation	Not 4	1 918 909	0
Maskiner och inventarier	Not 5	670 070	721 585
		313 490 853	312 710 096
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		313 490 853	312 710 096
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		139 195	129 041
Övriga fordringar		455 815	388 850
Förutbetalda kostnader	Not 6	762 247	768 708
		1 357 257	1 286 599
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		568 276	5 514 063
SBC klientmedel i SHB		5 406 715	1 794 584
		5 974 990	7 308 647
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 332 247	8 595 246
SUMMA TILLGÅNGAR		320 823 100	321 305 342

M

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		227 689 175	227 689 175
Upplåtelseavgifter		9 446 454	9 446 454
Fond för yttre underhåll	Not 8	1 455 519	1 460 421
		238 591 148	238 596 050
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-15 042 852	-11 099 040
Årets resultat		-4 670 270	-3 948 714
		-19 713 122	-15 047 754
SUMMA EGET KAPITAL		218 878 026	223 548 296
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	98 251 899	93 501 899
		98 251 899	93 501 899
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	250 000	250 000
Leverantörsskulder		658 473	1 231 771
Skatteskulder		767 755	782 263
Övriga kortfristiga skulder		103 073	8 891
Upplupna kostnader	Not 10	874 592	979 587
Förutbetalda avgifter och hyror		1 039 281	1 002 635
		3 693 174	4 255 147
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		320 823 100	321 305 342
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	118 000 000	118 000 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

W

KASSAFLÖDESANALYS

1 JANUARI - 31 DECEMBER

2013

2012

Den löpande verksamheten

Årets resultat	-4 670 270	-3 948 714
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 299 529	1 198 197

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-3 370 741 **-2 750 516**

före förändringar av rörelsekapital

Förändringar kortfristiga fordringar	-70 657	-4 202
Förändring kortfristiga skulder (exkl. kort del lång skuld)	-561 973	576 436

Kassaflöde från den löpande verksamheten efter

-632 630 **572 234**

förändring av rörelsekapital

Kassaflöde från den löpande verksamheten **-4 003 371** **-2 178 282**

Investeringsverksamhet

Materiella anläggningstillgångar		
Yttre anläggningar – bommar & lås	0	-148 532
Värmeanläggning - nya ventiler	0	-2 014 736
Balkonger/terrasser – tak uteplatser	-83 751	-77 203
Pågående arbete - ny undercentral	-1 918 910	0
Inventarier – utrustning tvättstugan	-77 625	-159 664

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-2 080 286 **-2 400 135**

Finansieringsverksamheten

Långfristiga skulder	Not 9	4 750 000	-375 000
Insatser och upplåtelseavgifter		0	4 135 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

4 750 000 **3 760 000**

Årets kassaflöde

-1 333 657 **-818 417**

Likvida medel vid årets början	7 308 647	8 127 064
Likvida medel vid årets slut	5 974 990	7 308 647

-1 333 657 **-818 417**

✓

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

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

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2013	2012
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,25%	0,25%
Yttre anläggningar	10,00%	10,00%
Tvättstuga	5,00%	5,00%
Värmeanläggning	4,00%	
Elanläggning	10,00%	10,00%
Bredband	10,00%	10,00%
Garage/parkeringsplats	10,00%	10,00%
Porttelefon	6,66%	6,66%
Kabel-TV	6,66%	6,66%
Bredband	10,00%	10,00%
Balkonger/terrasser	10,00%	10,00%
Trädgård	5,00%	5,00%
Inventarier lägenheter	10,00%	10,00%
Tvättstugeutrustning	6,66%- 20,00%	6,66%- 20,00%

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

Not 1

ÅRSavgifter och Hyror

	2013	2012
Årsavgifter	8 307 219	8 115 640
Hyresintäkter	4 160 428	4 079 473
	12 467 647	12 195 113

m

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	389 524	0
Fastighetsskötsel beställning	18 558	118 152
Fastighetsskötsel gård entreprenad	610 778	271 002
Fastighetsskötsel gård beställning	106 838	324 334
Snöröjning/sandning	747 544	681 149
Städning entreprenad	237 886	238 129
OVK Obl. Ventilationskontroll	130 085	0
Hissbesiktning	17 906	17 772
Myndighetstillsyn	12 590	12 085
Bevakning	227 177	340 133
Gemensamma utrymmen	0	6 199
Garage	402 538	412 339
Gård	0	16 978
Serviceavtal	81 808	110 981
Förbrukningsmateriel	87 497	6 487
Störningsjour och larm	1 858	1 861
	3 072 588	2 557 601

Reparationer

Hyseslägenheter	38 647	76 121
Brf Lägenheter	85 960	2 595
Lokaler	27 058	4 535
Gemensamma utrymmen	43 660	0
Tvättstuga	19 415	22 567
Sophantering/återvinning	5 297	0
Källare	0	68 842
Entré/trapphus	3 228	11 797
Lås	3 035	13 965
Installationer	614	0
VVS	67 901	120 169
Värmeanläggning/undercentral	8 994	0
Ventilation	48 177	3 345
Elinstallationer	34 937	33 894
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	19 946	33 933
Hiss	161 234	131 979
Fasad	3 903	5 352
Fönster	4 476	17 996
Balkonger/altaner	4 275	0
Garage/parkering	2 680	0
Skador/klotter/skadegörelse	13 997	26 191
Vattenskada	1 002 055	204 892
	1 599 489	778 175

M

Not 2 forts	2013	2012
Periodiskt underhåll		
Lägenhet	60 179	0
Lokaler	0	250 324
Gemensamma utrymmen	134 404	19 727
Sophantering/återvinning	0	6 374
Lås	0	27 201
Ventilation	123 890	0
Elinstallationer	130 350	32 758
Hiss	183 941	0
Balkonger/altaner	458 240	268 317
Mark/gård/utemiljö	0	86 096
	1 091 004	690 798
Taxebundna kostnader		
El	839 701	999 674
Värme	2 144 680	2 209 816
Vatten	558 171	542 826
Sophämtning/renhållning	212 084	199 201
Grovsopor	204 606	218 613
	3 959 242	4 170 130
Övriga driftskostnader		
Försäkring	291 319	270 333
Tomträttsavgäld	1 370 900	1 371 310
Kabel-TV	62 390	62 047
Bredband	92 503	92 568
	1 817 112	1 796 258
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	369 410	398 345
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	3 163	3 709
Tele och datakommunikation	58 152	51 569
Juridiska åtgärder	8 177	5 288
Inkassering avgift/hyra	14 336	33 917
Revisionsarvode extern revisor	35 410	29 403
Föreningskostnader	20 983	26 287
Styrelseomkostnader	0	4 572
Fritids och Trivselkostnader	621	0
Förvaltningsarvode	278 643	956 212
Förvaltningsarvoden övriga	4 894	12 370
Administration	19 620	15 522
Korttidsinventarier	3 000	17 359
Konsultarvode	0	35 000
Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	9 370	9 370
	456 369	1 200 579
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse	222 496	219 999
Sociala kostnader	62 131	64 518
	284 627	284 517

Handwritten mark

Not 2 forts.	2013	2012
Avskrivningar		
Byggnad	771 491	771 491
Förbättringar	382 925	286 327
Markanläggning	15 973	15 973
Inventarier	129 140	124 407
	1 299 529	1 198 197

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER **13 949 369** **13 074 600**

Not 3	2013-12-31	2012-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	315 004 416	312 763 945
Nyanskaffningar	83 751	2 240 471
Utgående anskaffningsvärde	315 088 167	315 004 416

Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-3 015 905	-1 942 114
Årets avskrivningar enligt plan	-1 170 389	-1 073 791
Utgående avskrivning enligt plan	-4 186 294	-3 015 905

Planenligt restvärde vid årets slut **310 901 874** **311 988 511**

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	161 167 000	172 711 000
Taxeringsvärde mark	67 465 000	67 465 000
	228 632 000	240 176 000

Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	219 400 000	231 600 000
Lokaler	9 232 000	8 576 000
	228 632 000	240 176 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 4	2013-12-31	2012-12-31
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Pågående om- och tillbyggnad	1 918 909	0
	1 918 909	0

2

Not 5	2013-12-31	2012-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	912 746	753 083
Nyanskaffningar	77 625	159 664
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	990 371	912 747
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-191 162	-66 755
Årets avskrivningar enligt plan	-129 140	-124 407
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-320 302	-191 162
Redovisat restvärde vid årets slut	670 070	721 585

Not 6	2013-12-31	2012-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	98 023	95 079
Kabel-TV	15 696	15 556
Tomträttsavgäld	342 725	342 725
Bevakning	152 323	164 330
Garage/bilplatser	97 036	96 668
Serviceavtal	27 891	31 224
Bredband	23 126	23 126
Fastighetsskötsel entreprenad	5 427	0
	762 247	768 708

m

**Not 7
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	227 689 175	0	0	227 689 175
Upplåtelseavgifter	9 446 454	0	0	9 446 454
Fond för yttre underhåll	1 455 519	685 896	-690 798	1 460 421
Summa bundet eget kapital	238 591 148	685 896	-690 798	238 596 050
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-15 042 852	-685 896	-3 257 916	-11 099 040
Årets resultat	-4 670 270	-4 670 270	3 948 714	-3 948 714
Summa ansamlad förlust	-19 713 122	-5 356 166	690 798	-15 047 754
Summa eget kapital	218 878 026	-4 670 270	0	223 548 296

Not 8

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2013	2012
Vid årets början	1 460 421	1 601 935
Reservering enligt stadgar	685 896	720 528
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-690 798	-862 042
Vid årets slut	1 455 519	1 460 421

Not 9

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2013-12-31	Belopp 2013-12-31	Belopp 2012-12-31	Villkors- ändringsdag
SBAB	4,170 %	23 600 000	23 600 000	2014-06-13
SBAB	3,460 %	23 600 000	23 600 000	2015-06-04
SE-Banken BoLån	2,590 %	22 975 000	23 225 000	2014-06-28
SE-Banken BoLån	3,280 %	23 326 899	23 326 899	2015-08-28
SE-Banken BoLån	2,460 %	5 000 000	0	2014-11-28
Summa skulder till kreditinstitut		98 501 899	93 751 899	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-250 000	-250 000	
		98 251 899	93 501 899	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 97 251 899 kr.

np

Not 10

UPPLUPNA KOSTNADER

	2013-12-31	2012-12-31
Städning entreprenad	19 840	0
El	82 813	107 437
Värme	240 523	294 141
Vatten	24 329	28 690
Grovsopor	0	13 618
Extern revisor	33 000	30 000
Arvoden	222 500	220 000
Sociala avgifter	69 910	69 124
Ränta	158 297	158 798
Fastighetsskötsel	0	16 595
Gård	0	14 941
Hyreslägenhet	0	4 843
VVS	20 700	17 475
Hiss	0	3 925
Garage/bilplatser	2 680	0
	874 592	979 587

HÄGERSTEN den 20 / 4 2014

Maria Borowski

Maria Borowski
Ledamot

Benne Hamrin

Benne Hamrin
Ledamot

Magnus Johansson

Magnus Johansson
Ledamot

Pernilla Fexdal
Ledamot

Pernilla Fexdal

Bo Henrik Holm
Ledamot

Yngve Jonsson

Yngve Jonsson
Ledamot

Wanda Teresa Saj-Zwaniacka
Ledamot

Wanda Saj-Zwaniacka

Min revisionsberättelse har lämnats den 25 / 4 2014

Jörgen Schumacher

Jörgen Schumacher
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Bostadsrättsföreningen Gulddragaren

Org. nr 769 617-0880

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gulddragaren för år 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.



Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Gulddragaren för år 2013.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

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

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stocksund den 25 april 2013



Jörgen Schumacher

Auktoriserad revisor

BUDGET

RÖRELSENS INTÄKTER

	Budget 2014	Utfall 2013	Budget 2013
Årsavgifter	8 685 000	8 307 219	8 307 000
Hyror bostäder	2 448 000	2 425 148	2 410 000
Hyror lokaler momspliktiga	928 000	928 134	1 041 000
Hyror parkering moms	0	66 039	0
Hyror garage moms	22 000	16 744	30 700
Hyror parkering	273 000	270 368	267 300
Hyror garage	318 000	310 906	304 000
Hyror förråd	138 000	143 088	131 000
Öresutjämning	0	14	0
Försäkringsersättning	0	24 638	0
Övriga intäkter	5 000	6 948	16 500
	12 817 000	12 499 247	12 507 500

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	-425 000	-389 524	-382 500
Fastighetsskötsel beställning	-50 000	-18 558	-150 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-740 000	-610 778	-400 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-100 000	-106 838	-50 000
Snöröjning/sandning	-650 000	-747 544	-700 000
Städning entreprenad	-241 000	-237 886	-254 000
Städning enligt beställning	-10 000	0	-10 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-130 085	-150 000
Hissbesiktning	-19 000	-17 906	-21 500
Myndighetstillsyn	-5 000	-12 590	-4 000
Bevakning	-69 000	-227 177	-292 000
Garage	-403 000	-402 538	-425 000
Serviceavtal	-111 000	-81 808	-146 000
Förbrukningsmateriel	-50 000	-87 497	-10 000
Störningsjour och larm	-35 000	-1 858	-34 500
	-2 908 000	-3 072 588	-3 029 500

BUDGET	Budget 2014	Utfall 2013	Budget 2013
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-700 000	0	-700 000
Hyseslägenheter	0	-38 647	0
Brf Lägenheter	0	-85 960	0
Lokaler	0	-27 058	0
Gemensamma utrymmen	0	-43 660	0
Tvättstuga	0	-19 415	0
Soppantering/återvinning	0	-5 297	0
Entré/trapphus	0	-3 228	0
Lås	0	-3 035	0
Installationer	0	-614	0
VVS	0	-67 901	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-8 994	0
Ventilation	0	-48 177	0
Elinstallationer	0	-34 937	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-19 946	0
Hiss	0	-161 234	0
Fasad	0	-3 903	0
Fönster	0	-4 476	0
Balkonger/altaner	0	-4 275	0
Garage/parkering	0	-2 680	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-13 997	0
Vattenskada	0	-1 002 055	0
	-700 000	-1 599 489	-700 000
Periodiskt underhåll			
Lägenhet	-300 000	-60 179	0
Lokaler	-400 000	0	0
Gemensamma utrymmen	0	-134 404	-100 000
Ventilation	0	-123 890	0
Elinstallationer	-100 000	-130 350	0
Hiss	0	-183 941	0
Huskropp utvändigt	-600 000	0	-400 000
Balkonger/altaner	0	-458 240	-100 000
Mark/gård/utemiljö	-90 000	0	-100 000
	-1 490 000	-1 091 004	-700 000
Taxebundna kostnader			
El	-914 000	-839 701	-1 038 000
Värme	-2 274 000	-2 144 680	-2 200 000
Vatten	-564 000	-558 171	-541 000
Sophämtning/renhållning	-215 000	-212 084	-219 000
Grovsopor	-220 000	-204 606	-210 000
	-4 187 000	-3 959 242	-4 208 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-298 000	-291 319	-380 000
Tomträttsavgäld	-1 371 000	-1 370 900	-1 370 900
Kabel-TV	-63 000	-62 390	-69 000
Bredband	-94 000	-92 503	-99 000
	-1 826 000	-1 817 112	-1 918 900
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avgift	-371 000	-369 410	-411 000
	-371 000	-369 410	-411 000

BUDGET	Budget 2014	Utfall 2013	Budget 2013
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-5 000	-3 163	-5 000
Tele och datakommunikation	-57 000	-58 152	-52 000
Juridiska åtgärder	-5 000	-8 177	0
Inkassering avgift/hyra	-15 000	-14 336	0
Revisionsarvode extern revisor	-17 000	-35 410	-10 000
Föreningskostnader	-30 000	-20 983	-30 000
Fritids och Trivselkostnader	0	-621	0
Förvaltningsarvode	-289 000	-278 643	-268 000
Förvaltningsarvoden övriga	-15 000	-4 894	-15 000
Administration	-15 000	-19 620	-10 000
Korttidsinventarier	0	-3 000	0
Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	-10 000	-9 370	-10 000
	-458 000	-456 369	-400 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-222 000	-222 496	-223 000
Arbetsgivaravgifter	-70 000	-62 131	-70 000
	-292 000	-284 627	-293 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-771 000	-771 491	-771 000
Förbättringar	-380 000	-382 925	-355 000
Markanläggning	-16 000	-15 973	-16 000
Inventarier	-127 000	-129 140	-127 000
	-1 294 000	-1 299 529	-1 269 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-13 526 000	-13 949 369	-12 929 400
RÖRELSERESULTAT	-709 000	-1 450 122	-421 900
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	10 000	57 868	60 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	568	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	390	0
Låneräntor	-3 143 000	-3 278 919	-3 422 000
Övriga räntekostnader	0	-55	0
	-3 133 000	-3 220 148	-3 362 000
RESULTAT	-3 842 000	-4 670 270	-3 783 900