

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Gulddragaren

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2010 och 2030.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

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

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

Styrelsen

Maria Borowski	Ledamot
Özcan Bütüsaba	Ledamot
Harriet Marianne From	Ledamot
Benny Gunnar Frölander	Ledamot
Arthur Benjamin Larsson	Ledamot
Nina Anneli Louise Åström	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jörgen Schumacher

Ordinarie Extern

Jörgen Schumacher

Valberedning

Benny Frölander
Diana Zeljkovic

p

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-17.

Extra föreningsstämma hölls 2017-03-20. Extra stämma med anledning av Stadgeändring.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

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

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna Försäkringar.

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.

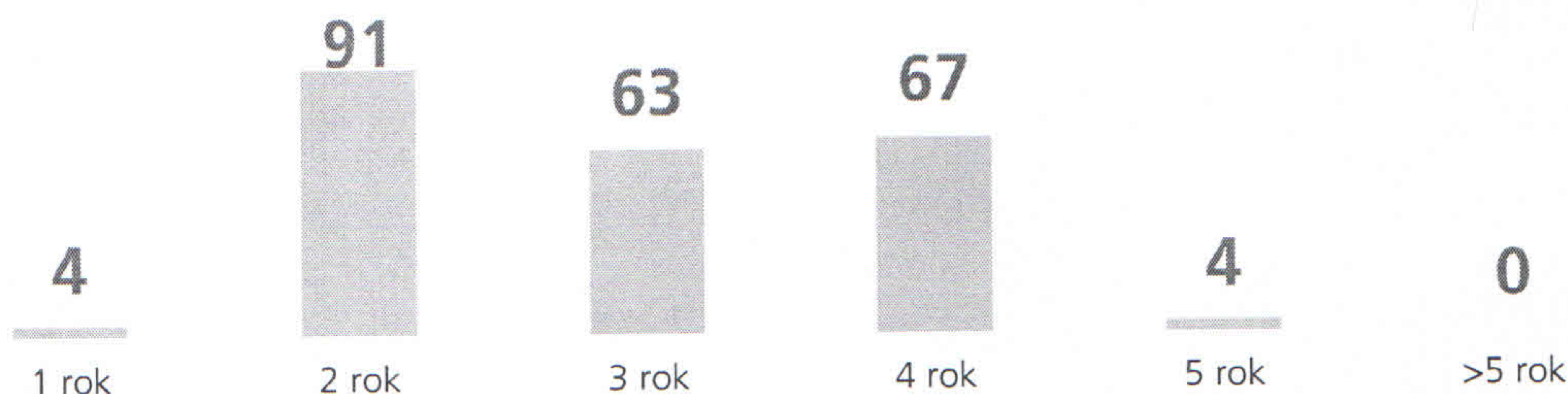
Fastigheternas värdeår är 1989.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 19 821 m², varav 18 673 m² utgör lägenhetsyta varav 16 833 m² är bostadsrätt, 1 840 m² är hyresrätt och 1 148 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 204 lägenheter med bostadsrätt samt 25 lägenheter och 33 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Omsorgsboende	372 m ²	2019-09-30
Förråd/Lager 33	252 m ²	2019-09-30
Omsorgsboende	372 m ²	2019-09-30
Föreningslokaler	152 m ²	

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

Handwritten signature

Gemensamhetsutrymmen

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

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2030.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ytterdörrar i trä	2016	Målning
Fasad	2016	Målning burspråk, skärmtak Hus 6
		Västertorpsvägen 150, 152
Hiss	2016	Hiss Slättgårdsvägen 105
		Modernisering
Hiss	2016	Hiss Västertorpsvägen 152
		Modernisering
Lekplatser	2016	Studs matta
Utemöbler	2016	Nya utemöbler
Takspolning K3	2016	Högtryckstvätt
Ventilation	2016 - 2019	Injustering Ventilation Hus 7,8,9
Belysning	2016 - 2017	Belysning trapphus
Hiss	2015	Hiss Slättgårdsvägen 109
		Modernisering
Hiss	2015	Hiss Västertorpsvägen 164
		Modernisering
Fasad	2014 - 2015	Målning småhus
Ventilation	2013 - 2019	renovering, utbyte fläktar
Hiss	2013	Hiss Slättgårdsv 101 utbytt mot ny
Lokal	2013 - 2017	Renovering ytskikt
Ventilation	2013	OVK
Undercentral	2013	Ny undercentral värmeanläggning samt styrsystem
Belysning	2013 - 2017	Belysning trapphus
Föreningslokalen	2013	Helrenovering samt nya inventarier
Tvättstuga	2013	Byte 3 st torkskåp
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
Ventilation + Aggregat byte	2017	Injustering Ventilation
Belysning	2017	Belysning trapphus
Hiss	2017	Modernisering 2 hissar
Fasad	2017	Målning burspråk, skärmtak

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Markskötsel	Svensk Markservice
Trapp- och Entréstädning	Ren standard AB
Anslutnings och Distributionsavtal avseende Interaktiva tjänster, Kabel- TV M M	Com Hem AB
Vattenabonnemang	Stockholm Vatten AB
Återkommande Besiktning av Hissar	Inspecta AB
Arrende, Tillsyn och Övervakningsavtal på Gulddragarens mark	Qpark
Fastighetstjänstsavtal	Ownit AB
Bevakningsavtal (Trygghetsjour)	Securitas Sverige AB
Avfallshantering (Hushållssopor)	Stockholm Vatten
Elleverans	Fortum Markets AB / Vattenfall
Fjärrvärme	AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad
Is- och Snöröjning från Yttertak	Björn Persson Plåtslageri AB
Fiberförbindelse	AB Stokab
Hantering av Källsorterade Avfall	Ragn-Sells AB
Skötsel och Underhåll av Hissar	Itk AB
Skadedjur	Nomor
Skötsel och Underhåll av Hissar	Cibes Hiss
Skötsel av ventilation	Cistes Services AB
Fastighetsskötsel	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Taksäkerhet	Björn Persson Plåtslageri AB

m

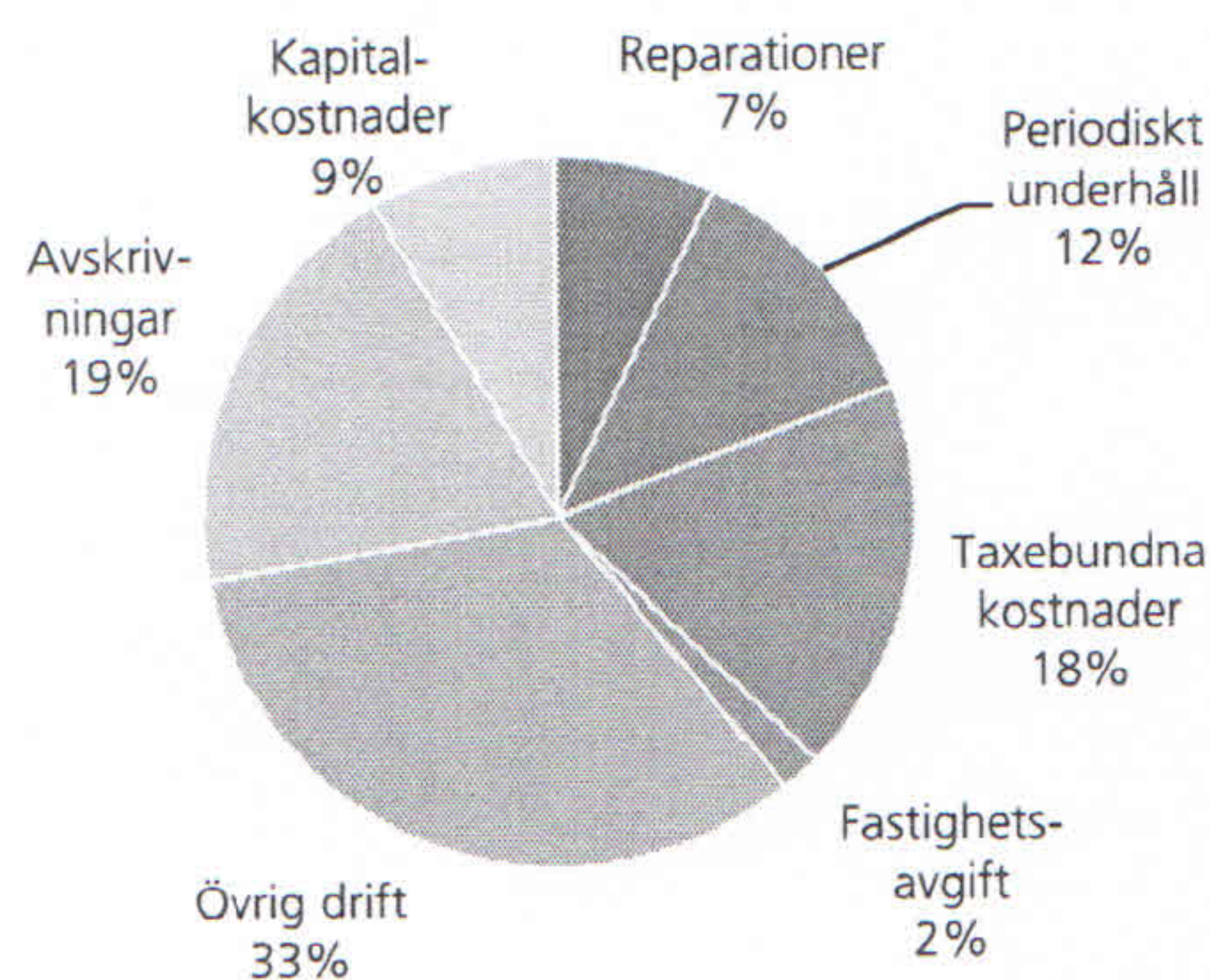
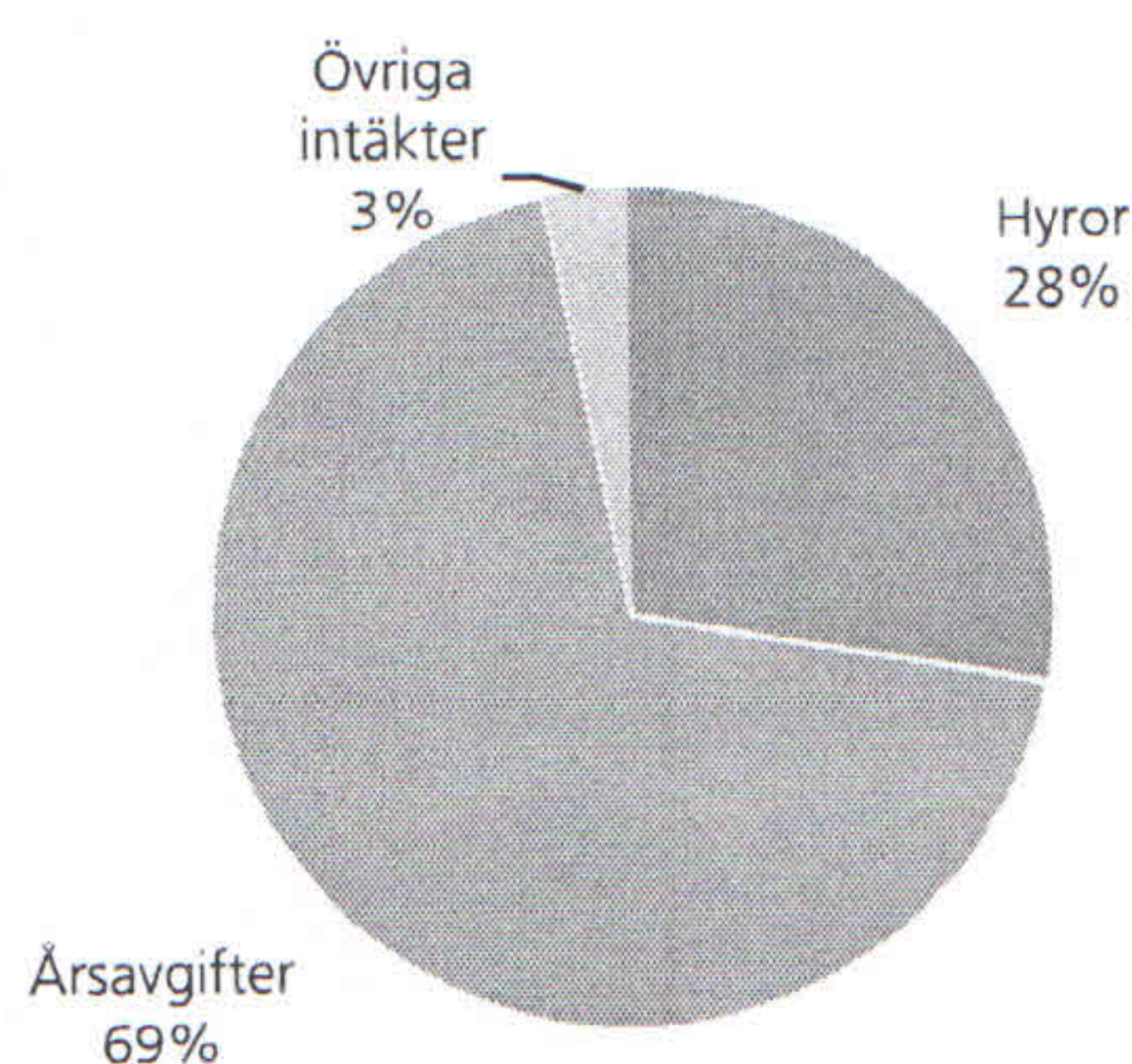
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2016-04-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	8 584 971	2 833 795
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	14 190 438	13 325 765
Finansiella intäkter	42 146	16 264
Minskning kortfristiga fordringar	291 173	240 600
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter	9 260 000	7 210 000
	23 783 758	20 792 629
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	13 854 762	12 149 160
Finansiella kostnader	1 645 944	2 304 509
Ökning av materiella anläggningstillgångar	56 250	0
Minskning av långfristiga skulder	339 063	291 952
Minskning av kortfristiga skulder	13 344	295 833
	15 909 363	15 041 453
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	16 459 365	8 584 971
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	7 874 395	5 751 176

*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 1 268 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
Ventilationsunderhåll fortskrider under året.

Modernisering av hissar.

Tre hyresrätter har efter försäljning blivit bostadsrätter.

Fortsatta förhandlingar angående omsorgsboendet.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 205 st
Överlåtelse under året: 17 st
Nyupplåtelse under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 289 st
Tillkommande medlemmar: 36 st
Avgående medlemmar: 31 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 294 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	582	556	531	508
Hyrer/m ² hyresrättsyta	1 099	962	936	940
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 799	5 894	6 007	6 022
Elkostnad/m ² totalyta	36	37	31	42
Värmekostnad/m ² totalyta	90	87	77	108
Vattenkostnad/m ² totalyta	32	28	29	28
Kapitalkostnader/m ² totalyta	83	116	155	165
Soliditet (%)	69	68	68	68
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-4 967	-4 843	-4 865	-4 670
Nettoomsättning (tkr)	13 724	13 314	12 825	12 468

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

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	234 484 182	3 063 758	0	231 420 424
Upplåtelseavgifter	19 121 447	6 196 242	0	12 925 205
Fond för yttre underhåll	813 150	813 150	-685 896	685 896
S:a bundet eget kapital	254 418 779	10 073 150	-685 896	245 031 525
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-28 778 709	-813 150	-4 157 080	-23 808 478
Årets resultat	-4 967 011	-4 967 011	4 842 976	-4 842 976
S:a ansamlad förlust	-33 745 720	-5 780 161	685 896	-28 651 455
S:a eget kapital	220 673 059	4 292 989	0	216 380 070

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-4 967 011
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-27 965 559
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-813 150
summa balanserat resultat	-33 745 720

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

813 150
-32 932 570

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

M

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	13 724 000	13 313 549
Övriga rörelseintäkter	Not 3	466 439	12 217
Summa rörelseintäkter		14 190 438	13 325 765
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-12 811 517	-11 294 397
Övriga externa kostnader	Not 5	-761 086	-577 725
Personalkostnader	Not 6	-282 158	-277 038
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 698 890	-3 731 337
Summa rörelsekostnader		-17 553 651	-15 880 497
RÖRELSERESULTAT		-3 363 213	-2 554 731
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		42 146	16 264
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 645 944	-2 304 509
Summa finansiella poster		-1 603 798	-2 288 245
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-4 967 011	-4 842 976
ÅRETS RESULTAT		-4 967 011	-4 842 976

p

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8	304 530 705	308 100 514
Maskiner och inventarier	Not 9	378 728	451 558
Summa materiella anläggningstillgångar		304 909 432	308 552 072
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		304 909 432	308 552 072
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	185 645
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	6 629 413	3 894 936
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	20 360	27 625
Summa kortfristiga fordringar		6 649 773	4 108 206
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		10 133 378	5 091 724
Summa kassa och bank		10 133 378	5 091 724
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		16 783 151	9 199 930
SUMMA TILLGÅNGAR		321 692 584	317 752 002

2

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		253 605 629	244 345 629
Fond för yttre underhåll	Not 12	813 150	685 896
Summa bundet eget kapital		254 418 779	245 031 525
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-28 778 709	-23 808 478
Årets resultat		-4 967 011	-4 842 976
Summa fritt eget kapital		-33 745 720	-28 651 455
SUMMA EGET KAPITAL		220 673 059	216 380 070
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	97 279 156	97 626 875
Summa långfristiga skulder		97 279 156	97 626 875
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	341 728	333 072
Leverantörsskulder		1 200 958	1 012 101
Skatteskulder		737 839	747 980
Övriga skulder		-1 321	41 121
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 461 165	1 610 783
Summa kortfristiga skulder		3 740 369	3 745 057
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		321 692 584	317 752 002

10

Tilläggsupplysningar

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.

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

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar	2016	2015
Byggnader	100 år	100 år
Yttre anläggningar	10 år	10 år
Tvättstuga	20 år	20 år
Elanläggning	10 år	10 år
Bredband	10 år	10 år
Garage/parkeringsplats	10 år	10 år
Porttelefon	15 år	15 år
Kabel-TV	15 år	15 år
Balkonger/terrasser	10 år	10 år
Trädgård	20 år	20 år
Inventarier lägenheter	10 år	10 år
Tvättstugeutrustning	5-15 år	5-15 år
Värmeanläggning	25 år	25 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2016	2015
Årsavgifter	9 793 352	9 246 160
Hyror bostäder	2 081 922	2 251 095
Hyror lokaler momspliktiga	927 338	926 620
Hyror parkering moms	77 943	65 801
Hyror garage moms	13 910	11 833
Hyror parkering	275 232	272 964
Hyror garage	411 697	393 422
Hyror förråd	148 818	146 714
Hysesrabatt	-6 168	-1 171
Öresutjämning	-45	111
	13 724 000	13 313 549

n

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2016	2015
	Fakturerade kostnader	98 750	0
	Försäkringsersättning	149 805	0
	Övriga intäkter	217 884	12 217
		466 439	12 217
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	413 918	418 423
	Fastighetsskötsel beställning	70 766	153 972
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	768 086	730 384
	Fastighetsskötsel gård beställning	184 443	83 263
	Snöröjning/sandning	752 338	614 463
	Städning entreprenad	264 864	264 864
	Städning enligt beställning	30 912	0
	Hissbesiktning	24 642	22 015
	Bevakning	43 739	39 391
	Gemensamma utrymmen	41 986	4 457
	Garage	404 117	405 774
	Gård	138 899	14 389
	Serviceavtal	148 932	128 139
	Förbrukningsmateriel	59 377	49 679
	Teleport/hissanläggning	12 084	0
	Störningsjour och larm	2 375	11 694
	Brandskydd	27 894	0
	Fordon	3 833	0
		3 393 204	2 940 907
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	139 342	131 962
	Hyreslägenheter	68 800	43 460
	Brf Lägenheter	-9	50 317
	Lokaler	18 057	2 430
	Tvättstuga	45 129	12 960
	Sophantering/återvinning	0	4 651
	Entré/trapphus	18 640	11 298
	Lås	10 513	15 392
	Installationer	0	2 902
	VVS	9 130	336 308
	Ventilation	143 040	171 638
	Elinstallationer	17 968	1 612
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	48 468	30 397
	Bredband	0	1 289
	Hiss	70 755	110 921
	Tak	19 700	29 760
	Fasad	6 085	1 451
	Fönster	0	2 143
	Mark/gård/utemiljö	137 990	117 904
	Skador/klotter/skadegörelse	112 047	83 087
	Vattenskada	539 527	525 928
		1 405 183	1 687 812

Handwritten mark

Not 4 DRIFTKOSTNADER forts

Periodiskt underhåll

Byggnad	105 731	287 660
Hyreslägenheter	300 000	0
Entré/trapphus	93 229	0
VVS	9 920	0
Ventilation	438 141	168 020
Elinstallationer	216 148	0
Hiss	618 760	497 290
Fasad	458 264	22 940
Mark/gård/utemiljö	74 201	0

2 314 394 975 910

Taxebundna kostnader

El	713 560	734 382
Värme	1 778 511	1 728 417
Vatten	635 277	558 394
Sophämtning/renhållning	254 400	240 916
Grovsopor	56 823	168 995

3 438 571 3 431 105

Övriga driftkostnader

Försäkring	364 906	346 621
Tomträttsavgäld	1 370 900	1 370 900
Kabel-TV	62 472	62 238
Bredband	101 015	101 938

1 899 294 1 881 697

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

360 872 376 967

TOTALT DRIFTKOSTNADER

12 811 517 11 294 397

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Kreditupplysning	3 927	9 127
Tele- och datakommunikation	24 803	34 885
Juridiska åtgärder	246 449	87 920
Inkassering avgift/hyra	11 965	30 665
Hyresförluster	7	3
Revisionsarvode extern revisor	22 196	21 204
Föreningskostnader	8 806	18 075
Förvaltningsarvode	305 041	293 094
Förvaltningsarvoden övriga	7 159	5 729
Administration	26 009	6 888
Konsultarvode	94 883	60 295
Bostadsrätterna Sverige Ek För	9 840	9 840

761 086 577 725

p

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	221 495	222 000
	Sociala kostnader	60 663	55 038
		282 158	277 038
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	3 085 964	3 085 964
	Förbättringar	467 872	467 872
	Markanläggning	15 973	15 973
	Inventarier	129 080	161 528
		3 698 890	3 731 337
Not 8	BYGGNADER	2016-12-31	2015-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	317 072 271	317 072 271
	Utgående anskaffningsvärde	317 072 271	317 072 271
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 971 757	-5 401 948
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 569 809	-3 569 809
	Utgående avskrivning enligt plan	-12 541 566	-8 971 757
	Planenligt restvärde vid årets slut	304 530 705	308 100 514
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	171 637 000	161 167 000
	Taxeringsvärde mark	99 413 000	67 465 000
		271 050 000	228 632 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	264 000 000	219 400 000
	Lokaler	7 050 000	9 232 000
		271 050 000	228 632 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

2

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	1 087 621	1 087 621
	Nyanskaffningar	56 250	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	1 143 871	1 087 621
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-636 064	-474 536
	Årets avskrivningar enligt plan	-129 080	-161 528
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-765 144	-636 064
	Redovisat restvärde vid årets slut	378 728	451 558

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Kundfordringar	4 813	0
	Skattekonto	280 002	401 689
	Momsavräkning	18 611	0
	Klientmedel hos SBC	6 325 987	3 493 247
		6 629 413	3 894 936

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Upplupna avg/hyresinkomster	20 360	16 713
	Juridiska åtgärder	0	10 912
		20 360	27 625

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	685 896	1 050 411
	Reservering enligt stadgar	813 150	685 896
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-685 896	-1 050 411
	Vid årets slut	813 150	685 896

Handwritten mark

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31	ändringsdag
SBAB	0,960 %	23 468 985	23 558 048	2017-03-07
SBAB	2,570 %	23 600 000	23 600 000	2017-04-18
SEB	0,710 %	5 000 000	5 000 000	2018-11-28
SBAB	0,680 %	23 326 899	23 326 899	2017-08-29
SEB	2,660 %	22 225 000	22 475 000	2019-06-28
Summa skulder till kreditinstitut		97 620 884	97 959 947	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-341 728	-333 072	
		97 279 156	97 626 875	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 95 912 244 kr.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	118 000 000	118 000 000

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Ventilations underhåll fortskrider

Anläggning av nya parkeringsplatser.

Fasad målning

Byte av armaturer i trapphus.

Modernisering av hissar.

p

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

2016-12-31

2015-12-31

Arvoden	221 500	222 500
Sociala avgifter	69 600	69 910
Ränta	73 377	73 884
Brf lägenheter	0	18 943
Fastighetsskötsel	0	9 485
Avgifter och hyror	1 096 688	1 216 060
	1 461 165	1 610 782

Styrelsens underskrifter

HÄGERSTEN den 25 / 04 2017



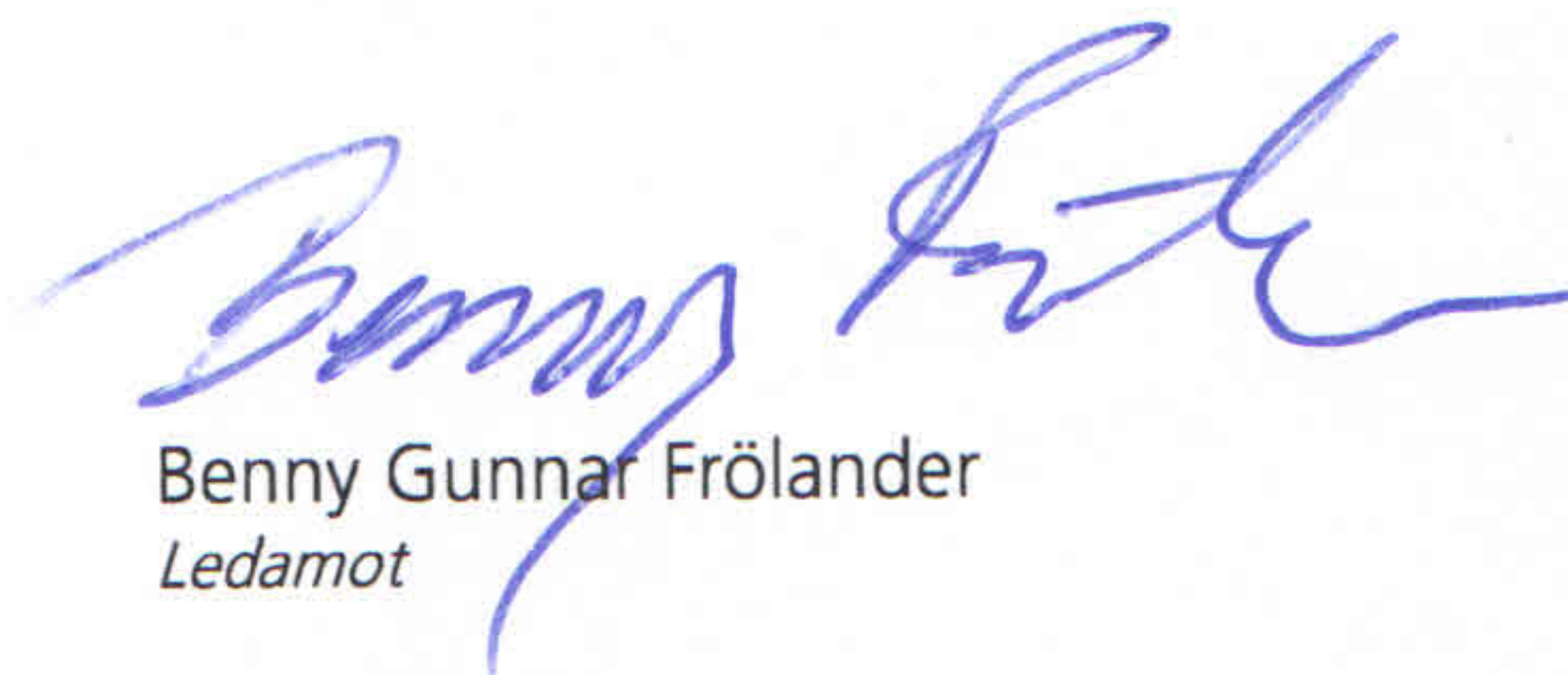
Maria Borowski
Ledamot



Özcan Bütüsaba
Ledamot



Harriet Marianne From
Ledamot



Benny Gunnar Frölander
Ledamot



Arthur Benjamin Larsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2 / 5 2017



Jörgen Schumacher
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gulddragaren, org.nr 769 617-0880

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gulddragaren för år 2016.

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 2016 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.

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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 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 Bostadsrättsföreningen Gulddragaren för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *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 förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Stocksund den 2 maj 2017



Jörgen Schumacher

Auktoriserad revisor