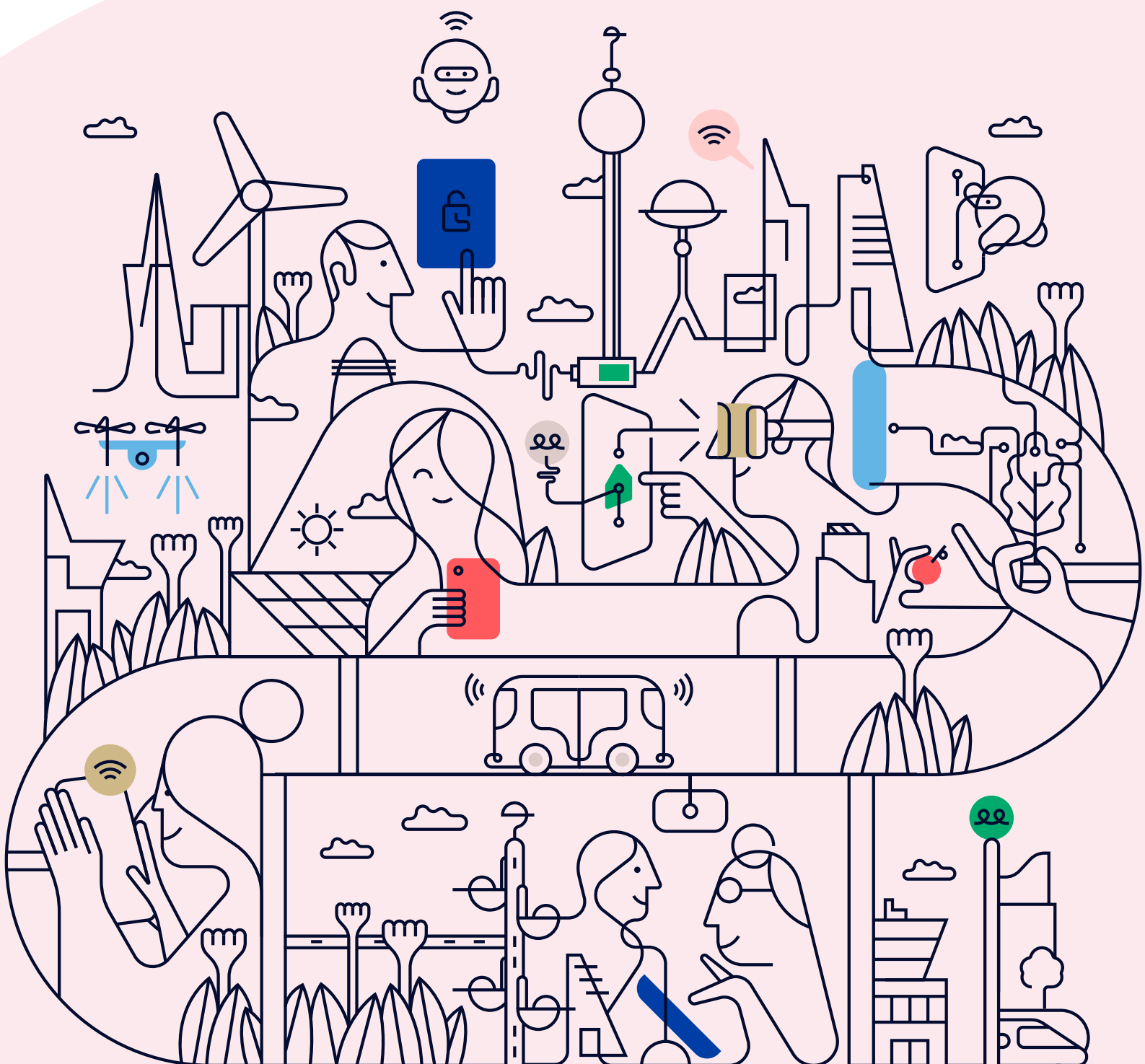




Välkommen till årsredovisningen för Brf Gulddragaren

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Upplysning vid förlust	s. 8
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 21

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-07-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-04-28 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-20 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

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

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos Folksam, via Söderberg & Partners Insurance Consulting AB.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1989 och består av 12 flerbostadshus

Värdeåret är 1989

Föreningen har 237 bostäder varav 17 hyreslägenheter och 220 bostadsrätter om totalt 19 376 kvm samt förråd med taxerad lokalyta om 328 kvm. Utöver den taxerade lokalytan har föreningen en uthyrningslägenhet, ett fastighetsskötarkontor samt en föreningslokal om 217 kvm som inryms i skyddsrum. Byggnadernas totalyta är 19704 kvm.

Styrelsens sammansättning

Andreas Pettersson	Ordförande
Benjamin Larsson	Styrelseledamot
Tony Jönsson	Styrelseledamot
Karar Al-Kaizhwan	Styrelseledamot
Maria Borowski	Styrelseledamot
Mercedeh Cramne	Styrelseledamot
Anders Croné	Styrelseledamot
Lena Larsson	Suppleant
Jenny Fermelin Åström	Suppleant
Salko Besirevic	Suppleant

Valberedning

Diana Zeljkovic
Lars Stervander

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

David Walman Extern revisor Rävissor AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Radonmätning - Radonmätning utfördes i området
Stampsolning - Spolning av föreningens avloppsstammar
Hiss - motorstyrning och hydraulcylinder, Västertorpsvägen 152
Utemiljö - borttagning och beskärning av träd och buskar
Utemiljö - underhåll uteplatser, renovering fontän
Tvättstuga - nytt torkskåp Slättgårdsvägen 91
Parkering - breddning/utökning av p-platser inom område P5
- 2023** ● Hiss - Byte av hydragoljja hiss Västertorpsvägen 150
Uthyrningslägenhet - renovering av badrum
Tvättstuga - Utbyte en tvättmaskin Sv91
Parkering - Installation av 104 st Zaptec Pro laddstationer för elbilsladdning
VVS - Utbyte del av matarledning avlopp Västertorpsvägen 154
VVS - Relining ca 60 meter anslutande avloppsledning Slättgårdsvägen 105/107

- 2022** ● Portar - Förstärkta entrépartier med balkar för ökat brytskydd.
Parkering - Förstärkt elnät till parkeringsområde P1,P2 och P3
Belysning ute - Fortsatt ledkonvertering av föreningens utebelysning
Hiss - Byte av hydragolj i två hissar
- 2021** ● Innergård - Upprustning av innergård
- 2020-2021** ● Radonmätning - Radonmätning utfördes i området
Parkering - Fler parkeringsplatser anlades i området
- 2020** ● Bergvärme - Installation av bergvärme
Uthyrningslägenhet - Iordningställande av uthyrningslägenhet
- 2019** ● Solceller - Solceller installerade
OVK - Ventilation
Fasadmålning - Målning burspråk, skärmtak, resterande hus
Energideklaration
Matavfall - Införande av matavfallssortering
- 2018** ● Vindar - Tilläggsisolering lösull samtliga vindar.
Belysning ute - Byte till led
Trapphusmålning - Målning av samtliga trapphus
Gård - Anläggandet av föreningens nya parkering avslutad.
Hiss - Hiss Slättgårdsvägen 93 Modernisering
Hiss - Hiss Slättgårdsvägen 91 Modernisering
Elsystem - Gemensamhetsel
Ventilation - Hus 8 och 9 har fått nya fläktaggregat.
- 2017-2019** ● Fasadmålning - Målning burspråk, skärmtak, hus 5,7,8,9
- 2017** ● Hiss - Hiss Västertorpsvägen 168 Modernisering
Målning Komplementhus - Målning av samtliga komplementhus
Hiss - Hiss Västertorpsvägen 144 Modernisering
Avloppsfilmning - Avloppsrörsanalys
Takspolning Komplementhus - Högtryckstvätt av tak
Stamspolning - Spolning av föreningens avloppsstammar
Aggregatbyte - Ventilation
Ventilation - Injustering/Rengöring Hus 1-6,10-12
- 2016-2019** ● Ventilation - Injustering Ventilation Hus 7,8,9
- 2016-2017** ● Belysning - Belysning trapphus
- 2016** ● Takspolning K3 - Högtryckstvätt
Hiss - Hiss Västertorpsvägen 152 Modernisering
Ytterdörrar i trä - Målning
Fasad - Målning burspråk, skärmtak Hus 6 Västertorpsvägen 150, 152

- 2016** ● Utemöbler - Nya utemöbler
Hiss - Hiss Slättgårdsvägen 105 Modernisering
- 2015** ● Hiss - Hiss Västertorpsvägen 164 Modernisering
Hiss - Hiss Slättgårdsvägen 109 Modernisering
- 2014-2015** ● Fasad - Målning småhus
- 2013-2019** ● Ventilation - renovering, utbyte fläktar
- 2013-2017** ● Lokal - Renovering ytskikt
Belysning - Belysning trapphus
- 2013** ● Undercentral - Ny undercentral värmeanläggning samt styrsystem
Föreningslokalen - Helrenovering samt nya inventarier
Hiss - Hiss slättgårdsv 101 utbytt mot ny
Ventilation - OVK
Tvättstuga - Byte 3 st torkskåp
- 2012-2017** ● Utebelysning - Byte fasadbelysning
- 2012** ● Värmesystem - Nya radiatorventiler samt injustering värme
- 2011-2014** ● Uteplatser - Målning samt underhåll av träarbeten uteplatser
- 2011** ● Belysning gården - Nya belysningsarmaturer på stolpar och pollare
Tvättstugor - 4 st nya maskiner
Parkeringsplatser - Nya uttagscentraler för motorvärmare med timer
- 2010** ● Porttelefoni och nytt låssystem - Ny installation för att höja säkerheten
Belysningen Gårdshus - Förbättring av utomhusbelysning
Tvättstugor - Nya inventarier, ommålning
Gårdar och lekplatser - Uppfräschning, beskärning träd m.m.

Planerade underhåll

- 2025** ● Uppdatering av underhållsplan
Fortsatt byte av hydragolj i hissar
Modernisering av inpasseringssystem
- 2025-2027** ● Fortsatt relining av anslutande avloppsledningar
- 2026** ● Fortsatt modernisering av hissar vid behov

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Omvandlingen av lokaler till 8 bostäder som uppläts med bostadsrätt vid årsskiftet 2023/2024 har medfört att föreningen under 2024 har kunnat återbetala lån, utöver ordinarie amorteringar, med ca 27,8 mkr.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 314 st. Tillkommande medlemmar under året var 36 och avgående medlemmar under året var 26. Vid räkenskapsårets slut fanns det 324 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 17 överlåtelser och 2 upplåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	17 364 237	16 277 306	16 361 504	15 465 446
Resultat efter fin. poster	-2 248 909	-4 933 689	-283 691	-1 521 963
Soliditet (%)	77	67	67	67
Yttre fond	1 638 086	2 160 458	1 819 347	1 671 725
Taxeringsvärde	629 449 000	606 449 000	606 449 000	410 856 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	789	736	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	81,9	77,7	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 835	5 524	5 891	5 973
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 511	4 934	5 007	5 077
Sparande per kvm totalyta, kr	210	35	226	222
Elkostnad per kvm totalyta, kr	120	122	90	99
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	63	47	50	50
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	49	38	33	30
Energikostnad per kvm totalyta, kr	231	208	173	179
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,50	2,10	-	-
Räntekänslighet (%)	4,86	7,51	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 844 940 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Med hänsyn till de avskrivningar och underhållskostnader som belastar årets resultat bedöms förlusten inte medföra ett långsiktigt problem för föreningen.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	241 898 115	-	9 004 213	250 902 328
Upplåtelseavgifter	34 699 264	-	22 098 037	56 797 301
Fond, yttre underhåll	2 160 458	-1 587 288	1 064 916	1 638 086
Balanserat resultat	-57 870 016	-3 346 401	-1 064 916	-62 281 333
Årets resultat	-4 933 689	4 933 689	-2 248 909	-2 248 909
Eget kapital	215 954 132	0	28 853 341	244 807 473

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-61 216 417
Årets resultat	-2 248 909
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 064 916
Totalt	-64 530 242

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	1 314 013
Balanseras i ny räkning	-63 216 229

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	17 364 237	16 277 306
Övriga rörelseintäkter	3	14 000	556 608
Summa rörelseintäkter		17 378 237	16 833 914
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-11 899 819	-14 594 878
Övriga externa kostnader	9	-723 040	-749 089
Personalkostnader	10	-159 429	-451 436
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 092 569	-4 097 113
Summa rörelsekostnader		-17 874 856	-19 892 516
RÖRELSERESULTAT		-496 619	-3 058 602
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		338 791	209 224
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 091 081	-2 084 310
Summa finansiella poster		-1 752 290	-1 875 086
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 248 909	-4 933 689
ÅRETS RESULTAT		-2 248 909	-4 933 689

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	306 910 569	311 492 599
Markanläggningar	13	1 381 748	739 513
Maskiner och inventarier	14	13 435	19 603
Pågående projekt	15	0	1 510 843
Summa materiella anläggningstillgångar		308 305 752	313 762 558
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		308 305 752	313 762 558
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		186 770	110 760
Övriga fordringar	16	1 895 487	2 646 535
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	90 942	875
Summa kortfristiga fordringar		2 173 199	2 758 171
Kassa och bank			
Kassa och bank		7 277 112	3 894 200
Summa kassa och bank		7 277 112	3 894 200
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		9 450 311	6 652 371
SUMMA TILLGÅNGAR		317 756 062	320 414 929

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		307 699 629	276 597 379
Fond för yttre underhåll		1 638 086	2 160 458
Summa bundet eget kapital		309 337 715	278 757 837
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-62 281 333	-57 870 016
Årets resultat		-2 248 909	-4 933 689
Summa fritt eget kapital		-64 530 242	-62 803 705
SUMMA EGET KAPITAL		244 807 473	215 954 132
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	41 361 343	50 041 694
Summa långfristiga skulder		41 361 343	50 041 694
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	27 823 290	48 147 908
Leverantörsskulder		574 812	1 373 121
Övriga kortfristiga skulder		35 355	1 164 160
Skatteskulder		420 800	783 820
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	2 732 990	2 950 095
Summa kortfristiga skulder		31 587 247	54 419 103
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		317 756 062	320 414 929

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-496 619	-3 058 602
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	5 092 569	4 097 113
	4 595 950	1 038 511
Erhållen ränta	338 791	209 224
Erlagd ränta	-2 181 040	-1 989 901
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 753 700	-742 167
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	777 316	-684 796
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-2 417 280	1 457 846
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 113 737	30 884
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	364 238	-18 770 997
Kassaflöde från investeringsverksamheten	364 238	-18 770 997
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	31 102 250	12 997 750
Upptagna lån	0	11 108 032
Amortering av lån	-29 004 969	-12 558 974
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 097 281	11 546 808
ÅRETS KASSAFLÖDE	3 575 256	-7 193 305
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 377 636	12 570 941
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	8 952 892	5 377 636

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Gulddragaren har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 - 10 %
Maskiner och inventarier	6,66 %
Markanläggningar	5 - 10 %
Fastighetsförbättringar	2,5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	13 039 873	12 096 837
Hysesintäkter bostäder	1 764 695	1 894 891
Hysesintäkter p-plats	640 948	620 957
Hysesintäkter förråd	237 291	230 573
Bredband	354 590	342 020
Intäkt parkeringsbolag, moms	191 083	259 506
IntäktParkeringsbolag	109 020	37 578
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-3 660
El	65 075	60 529
El, moms	824 941	638 801
Elintäkter laddstolpe moms	21 620	0
Intäkter solex, moms	5 087	0
Gemensamhetslokal	0	38 980
Övriga intäkter	0	2 000
Övernattnings-/gästlägenhet	45 800	0
Påminnelseavgift	3 000	2 580
Dröjsmålsränta	0	1 425
Pantsättningsavgift	26 037	26 775
Överlåtelseavgift	26 987	27 468
Administrativ avgift	4 214	0
Vidarefakturerade kostnader	3 975	0
Öres- och kronutjämning	0	46
Summa	17 364 237	16 277 306

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	561 241
Övriga intäkter	14 000	-4 633
Summa	14 000	556 608

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	335 792	332 064
Fastighetsskötsel utöver avtal	2 663	5 561
Fastighetsskötsel gård enl avtal	295 484	292 347
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	118 619	78 065
Larm och bevakning	11 781	4 437
Städning enligt avtal	297 825	285 688
Städning utöver avtal	7 345	8 500
Hissbesiktning	21 885	22 164
Brandskydd	0	9 725
Myndighetstillsyn	5 135	15 500
Gemensamma utrymmen	0	13 025
Sophantering	0	1 125
Garage/parkering	6 268	0
Snöröjning/sandning	434 523	442 750
Serviceavtal	270 146	225 188
Fordon	249	0
Förbrukningsmaterial	10 687	13 897
Summa	1 818 402	1 750 035

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Huskropp utvändigt	650	0
Hyseslägenheter	182 532	75 502
Bostadsrättslägenheter	9 766	3 388 322
Hyseslokaler	1 629	0
Tvättstuga	80 181	86 984
Trapphus/port/entr	9 827	15 934
Sophantering/återvinning	4 015	0
Dörrar och lås/porttele	22 248	11 501
VVS	149 246	60 287
Ventilation	7 185	0
Elinstallationer	61 981	58 750
Tele/TV/bredband/porttelefon	8 269	27 424
Hissar	94 755	104 174
Fönster	38 192	0
Balkonger/altaner	0	22 421
Mark/gård/utemiljö	8 397	39 411
Garage/parkering	650	0
Vattenskada	272 981	105 050
Skador/klotter/skadegörelse	20 556	0
Summa	973 060	3 995 759

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Huskropp utvändigt	27 769	0
Installationer	0	51 984
Hyseslägenheter	45 566	168 532
Tvättstuga	0	59 273
Entr/trapphus	16 061	4 452
Övernattn./gästlägenhet	0	122 500
VVS	254 754	857 256
Ventilation	42 250	0
Elinstallationer	90 936	27 662
Hiss	422 304	145 554
Balkonger/altaner	60 407	19 747
Mark/gård/utemiljö	285 257	130 328
Garage/parkering	68 709	0
Summa	1 314 013	1 587 288

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	2 359 198	2 437 718
Uppvärmning	1 233 823	934 709
Vatten	964 010	758 452
Sophämtning/renhållning	499 980	432 698
Grovsopor	194 482	154 193
Summa	5 251 493	4 717 770

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	573 676	559 312
Tomträttsavgäld	1 370 900	1 370 900
Kabel-TV	11 088	14 180
Bredband	169 495	198 634
Fastighetsskatt	420 800	399 960
Korr. fastighetsskatt	-3 108	1 040
Summa	2 542 851	2 544 026

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	0	329
Juridiska åtgärder	0	4 760
Inkassokostnader	6 718	9 371
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	0
Förvaltningskostnader	0	2 919
Revisionsarvoden extern revisor	37 475	0
Styrelseomkostnader	7 700	7 045
Fritids och trivselkostnader	19 789	13 168
Föreningskostnader	17 226	26 925
Förvaltningsarvode enl avtal	256 102	239 969
Överlåtelsekostnad	36 102	39 911
Pantsättningskostnad	41 280	29 946
Övriga förvaltningsarvoden	13 204	3 735
Korttidsinventarier	0	36 350
Administration	255 361	323 952
Konsultkostnader	29 720	0
Bostadsrätterna Sverige	0	10 710
Föreningsavgifter	2 363	0
Summa	723 040	749 089

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	125 351	367 500
Arbetsgivaravgifter	34 078	83 936
Summa	159 429	451 436

Återföring av felaktigt bokfört upplupet styrelsearvode under åren 2018-2023.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	2 091 079	2 074 096
Dröjsmålsränta	0	9 780
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	417
Övriga räntekostnader	2	17
Summa	2 091 081	2 084 310

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	350 773 517	331 267 004
Årets inköp	379 006	19 506 513
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	351 152 523	350 773 517
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-39 280 917	-35 214 101
Årets avskrivning	-4 961 037	-4 066 816
Utgående ackumulerad avskrivning	-44 241 954	-39 280 917
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	306 910 569	311 492 599
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	243 362 000	232 362 000
Taxeringsvärde mark	386 087 000	374 087 000
Summa	629 449 000	606 449 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2024	2023
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	971 972	971 972
Årets inköp	767 599	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 739 571	971 972
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-232 458	-208 329
Årets avskrivning	-125 364	-24 129
Utgående ackumulerad avskrivning	-357 822	-232 458
Utgående restvärde enligt plan	1 381 748	739 513

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 143 871	1 143 871
Utgående anskaffningsvärde	1 143 871	1 143 871
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 124 269	-1 118 101
Avskrivningar	-6 168	-6 168
Utgående avskrivning	-1 130 437	-1 124 269
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	13 435	19 603

NOT 15, PÅGÅENDE PROJEKT

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	1 510 843	2 246 359
Anskaffningar under året	379 006	1 510 843
Färdigställt under året	-1 889 849	-2 246 359
Vid årets slut	0	1 510 843

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	122 943	501 395
Momsavräkning	62 392	361 707
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	29 855	1 609
Övriga kortfristiga fordringar	4 517	298 389
Transaktionskonto	1 675 780	1 483 435
Borgo räntekonto	0	0
Summa	1 895 487	2 646 535

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	40 355	875
Förutbet kabel-TV	3 757	0
Förutbet bredband	30 533	0
Upplupna intäkter	16 297	0
Summa	90 942	875

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
SBAB	2025-09-15	4,45 %	22 614 290	22 843 290
SBAB	Lånet löst	0,00 %	-	22 602 097
SEB	2027-06-28	3,44 %	19 225 000	20 475 000
SBAB	2026-07-17	0,92 %	22 530 343	22 669 215
SBAB	Lånet löst	0,00 %	-	4 325 000
SBAB	2025-02-14	0,86 %	4 815 000	5 275 000
Summa			69 184 633	98 189 602
Varav kortfristig del			27 823 290	48 147 908

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 63 769 633 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	16 795	96 594
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	12 302	0
Uppl kostn el	377 254	393 010
Uppl kostnad Värme	114 282	87 373
Uppl kostn räntor	90 986	180 945
Uppl kostn vatten	80 876	64 593
Uppl kostnad Sophämtning	124 995	0
Uppl kostnad arvoden	396 100	633 749
Beräknade uppl. sociala avgifter	124 454	199 124
Förutbet hyror/avgifter	1 394 946	1 294 707
Summa	2 732 990	2 950 095

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	118 000 000	118 000 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgift för bostadsrätt höjdes med 3,0% per 2025-01-01.

Per 2025-02-14 har lån om 4,8 mkr i SBAB återbetalats.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Anders Croné
Styrelseledamot

Andreas Pettersson
Ordförande

Benjamin Larsson
Styrelseledamot

Karar Al-Kaizhwan
Styrelseledamot

Maria Borowski
Styrelseledamot

Mercedeh Cramne
Styrelseledamot

Tony Jönsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Rävisor AB
David Walman
Extern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

25.04.2025 09:23

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 24.04.2025 12:07

DOCUMENT ID:

r1eGdTFwkxg

ENVELOPE ID:

rJMdaYv1xx-r1eGdTFwkxg

DOCUMENT NAME:

Brf Gulddragaren, 769617-0880 - Årsredovisning 2024.pdf
23 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDREAS PETTERSSON adde.pettersson@outlook.com	Signed Authenticated	24.04.2025 12:21 24.04.2025 12:21	eID Low	Swedish BankID IP: 83.187.189.184
2. Nils Anders Croné a.crone@gulddragaren.se	Signed Authenticated	24.04.2025 12:31 24.04.2025 12:27	eID Low	Swedish BankID IP: 194.236.14.134
3. MARIA BOROWSKI maryla_60@hotmail.com	Signed Authenticated	24.04.2025 12:52 24.04.2025 12:51	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.197.54
4. MERCEDEH SIAHTIRI CRAMNE m.cramne@gulddragaren.se	Signed Authenticated	24.04.2025 13:12 24.04.2025 13:10	eID Low	Swedish BankID IP: 147.28.77.161
5. Erik Palle Tony Jönsson tonyjonsson66@gmail.com	Signed Authenticated	24.04.2025 13:52 24.04.2025 13:51	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.63
6. ARTHUR BENJAMIN LARSSON b.larsson@gulddragaren.se	Signed Authenticated	25.04.2025 08:48 24.04.2025 13:31	eID Low	Swedish BankID IP: 217.27.188.82
7. KARAR AL-KAIZHWAN k.alkaizhwan@gulddragaren.se	Signed Authenticated	25.04.2025 08:51 25.04.2025 08:51	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.139.163
8. David Oskar Petter Walman david.walman@ravisor.se	Signed Authenticated	25.04.2025 09:23 25.04.2025 09:22	eID Low	Swedish BankID IP: 83.227.18.88

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gulddragaren
769617-0880**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gulddragaren för år 2024.

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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi 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 redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 för år 2024.

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 resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Rävisor AB
David Walman
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

25.04.2025 09:39

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 24.04.2025 12:07

DOCUMENT ID:

BJQOpKPkge

ENVELOPE ID:

ryGGuaKvyxe-BJQOpKPkge

DOCUMENT NAME:

rb Gulddragaren.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. David Oskar Petter Walman	 Signed	25.04.2025 09:39	eID	Swedish BankID
david.walman@ravisor.se	Authenticated	25.04.2025 09:39	Low	IP: 83.227.18.88

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed