

2022

Årsredovisning Bostadsrättsföreningen Gulddragaren



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Gulddragaren

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2010 och 2030.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-07-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-04-28 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-20 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Andreas Pettersson	Ordförande
Karar Alkaizhwan	Ledamot
Maria Borowski	Ledamot
Anders Croné	Ledamot
Kadriye Dinc	Ledamot
Benjamin Larsson	Ledamot
Björn Christoffer Nordvall	Ledamot

Salko Besirevic	Suppleant
Erik Joakim Fermelin Åström	Suppleant
Mercedeh Siahtiri Cramne	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Lars Stervander
Diana Zeljkovic

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-02.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

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

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

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

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1989 och består av 12 flerbostadshus.

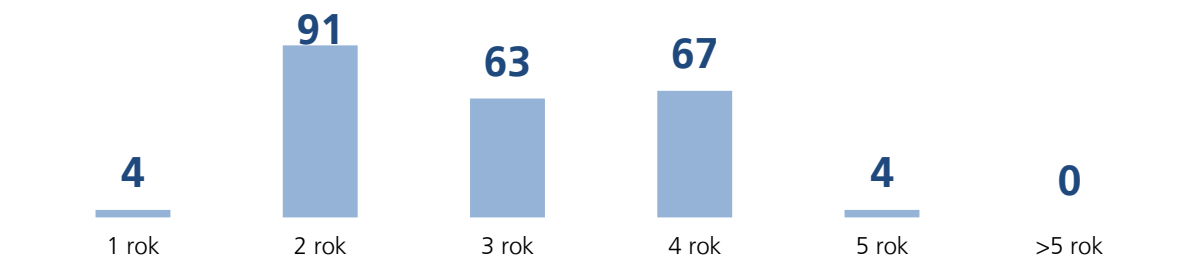
Fastigheternas värdeår är 1989.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 19 900 m², varav 18 673 m² utgör boyta och 328 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 229 lägenheter med bostadsrätt samt 21 lägenheter och 31 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



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

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Föreningslokal	Västertorpsvägen 144B
Miljöstuga_01	Slättgårdsvägen 83B
Miljöstuga_02	Västertorpsvägen 160D
Tvättstuga_01	Slättgårdsvägen 103A
Tvättstuga_02	Slättgårdsvägen 91A
Tvättstuga_03	Västertorpsvägen 144B
Grovtvättstuga	Västertorpsvägen 160E
Uthyrningslägenhet	Slättgårdsvägen 103A

Byggnadernas tekniska status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

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

Takspolning Komplementhus	2017	Högtryckstvätt av tak
Avloppsfilmning	2017	Avloppsrörsanalys
Fasadmålning	2017 - 2019	Målning burspråk, skärmtak, hus 5,7,8,9
Ytterdörrar i trä	2016	Målning
Fasad	2016	Målning burspråk, skärmtak Hus 6
Hiss	2016	Västertorpsvägen 150, 152
Hiss	2016	Hiss Slättgårdsvägen 105
Hiss	2016	Modernisering
Hiss	2016	Hiss Västertorpsvägen 152
Hiss	2016	Modernisering
Lekplatser	2016	Studsmatta
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
Hiss	2015	Modernisering
Hiss	2015	Hiss Västertorpsvägen 164
Hiss	2015	Modernisering
Fasad	2014 - 2015	Målning småhus
Belysning	2013 - 2017	Belysning trapphus
Tvättstuga	2013	Byte 3 st torkskåp
Undercentral	2013	Ny undercentralvärmeanläggning samt styrsystem
Ventilation	2013	OVK
Hiss	2013	Hiss slättgårdsv 101 utbytt mot ny
Lokal	2013 - 2017	Renovering ytskikt
Föreningslokalen	2013	Helrenovering samt nya inventarier
Ventilation	2013 - 2019	renovering, utbyte fläktar
Värmesystem	2012	Nya radiatorventiler samt injusteringvärme
Utebelysning	2012 - 2017	Byte fasadbelysning
Belysning gården	2011	Nya belysningsarmaturer på stolpar och pollare
Tvättstugor	2011	4 st nya maskiner
Uteplatser	2011 - 2014	Målning samt underhåll av träarbeten uteplatser
Parkeringsplatser	2011	Nya uttagscentraler för motorvärmare med timer
Gårdar och lekplatser	2010	Uppfräschning, beskärning träd m.m.
Tvättstugor	2010	Nya inventarier, ommålning
Belysningen Gårdshus	2010	Förbättring av utomhusbelysning
Porttelefoni och nytt låssystem	2010	Ny installation för att höja säkerheten

Planerat underhåll	År	Kommentar
Hiss	2023	Fortsatt byte av hydraulolja i hissar
Hiss	2025	Fortsatt modernisering vid behov

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Markskötsel	PR Eko Mark
Trapp- och Entréstädning	Ren Standard AB
Kabel-TV	Tele 2 AB
Vatten	Stockholm Vatten och Avfall
Återkommande Besiktning av Hissar	Inspecta AB
Parkeringsövervakning	Apcoa Parking Sverige AB
Bredband	Ownit AB
Bevakningsavtal (Trygghetsjour)	Securitas Sverige AB
Avfallshantering (Hushållssopor/Mataavfall)	Stockholm Vatten och Avfall
Elnät	Ellevio AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Fiberförbindelse	AB Stokab
Hantering av Källsorterade Avfall	Ragn-Sells AB
Skötsel och Underhåll av Hissar	Schindler Hiss AB
Skadedjur	Nomor AB
Fastighetsskötsel	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Taksäkerhet	WM Tak
Elleverans	Enkla Elbolaget
Värmecentral	Indoor Energy

Föreningens ekonomi

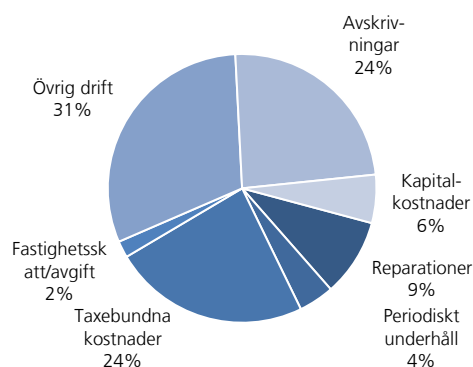
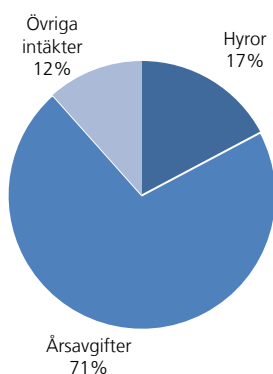
Det kan inte uteslutas att höjning av avgiften under 2023 utöver beslutad höjning per 2023-01-01, 3,0%, kan bli nödvändig. De största osäkerheterna som bestämmer utvecklingen är hur kall och snörik vintern blir hur elpriset utvecklas samt om räntorna fortsätter att stiga eller stabiliseras under det kommande året.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 3 %.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	10 059 706	6 707 134
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	16 465 203	15 660 092
Finansiella intäkter	58 759	17 980
Minskning kortfristiga fordringar	0	685 456
Medlemsinsatser	0	3 400 000
Ökning av kortfristiga skulder	968 523	0
	17 492 484	19 763 528
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	11 780 125	12 250 610
Finansiella kostnader	971 231	873 664
Ökning av materiella anläggningstillgångar	423 059	1 903 841
Ökning av kortfristiga fordringar	409 831	0
Minskning av långfristiga skulder	1 396 573	1 367 111
Minskning av kortfristiga skulder	0	15 730
	14 980 819	16 410 957
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	12 571 372	10 059 706
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	2 511 666	3 352 572

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader**Skatter och avgifter**

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Projektering och upphandling av entreprenör gällande omvandlingen av det före detta gruppboendet till lägenheter har pågått under året och ny hiss har installerats som ett förberedande arbete.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 229 st
Överlåtelser under året: 18 st
Nyupplåtelser under året: 2 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 303
Tillkommande medlemmar: 33
Avgående medlemmar: 27
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 309

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	693	678	670	650
Hyror/m ² hyresrättsyta	635	619	645	645
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 891	5 973	6 054	5 699
Elkostnad/m ² totalyta	90	99	51	91
Värmekostnad/m ² totalyta	50	50	77	90
Vattenkostnad/m ² totalyta	33	30	28	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	49	44	43	59
Soliditet (%)	67	67	66	66
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-284	-1 522	4 610	-3 730
Nettoomsättning (tkr)	16 362	15 465	14 901	14 901

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 18 673 m² bostäder och 328 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	237 808 235	0	0	237 808 235
Upplåtelseavgifter	25 791 394	0	0	25 791 394
Fond för yttre underhåll	1 819 347	1 819 347	-1 671 725	1 671 725
S:a bundet eget kapital	265 418 976	1 819 347	-1 671 725	265 271 354
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-57 245 214	-1 819 347	149 762	-55 575 629
Årets resultat	-283 691	-283 691	1 521 963	-1 521 963
S:a fritt eget kapital	-57 528 905	-2 103 038	1 671 725	-57 097 592
S:a eget kapital	207 890 071	-283 691	0	208 173 762

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-283 691
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-55 425 867
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 819 347
summa balanserat resultat	-57 528 905

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

723 805
-56 805 100

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	16 361 504	15 465 446
Övriga rörelseintäkter	Not 3	103 699	194 646
Summa rörelseintäkter		16 465 203	15 660 092

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-10 376 746	-11 168 642
Övriga externa kostnader	Not 5	-848 318	-448 822
Personalkostnader	Not 6	-555 061	-633 146
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-4 056 297	-4 075 761
Summa rörelsekostnader		-15 836 421	-16 326 371

RÖRELSERESULTAT

628 782 **-666 279**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	58 759	17 980
Räntekostnader och liknande resultatposter	-971 231	-873 664
Summa finansiella poster	-912 473	-855 684

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-283 691 **-1 521 963**

ÅRETS RESULTAT

-283 691 **-1 521 963**

Balansräkning

TILLGÅNGAR

2022-12-31

2021-12-31

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 8,14	296 816 545	300 214 168
Pågående byggnation	Not 9	2 246 359	2 475 811
Inventarier	Not 10	25 771	31 933

Summa materiella anläggningstillgångar **299 088 675** **302 721 912**

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

299 088 675

302 721 912

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		163 849	60 557
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	3 043 728	2 763 971

Summa kortfristiga fordringar **3 207 577** **2 824 528**

KASSA OCH BANK

Kassa och bank		9 953 303	7 414 856
----------------	--	-----------	-----------

Summa kassa och bank **9 953 303** **7 414 856**

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

13 160 881

10 239 384

SUMMA TILLGÅNGAR

312 249 555

312 961 296

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER

2022-12-31**2021-12-31**

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

263 599 629

263 599 629

Fond för yttre underhåll

Not 12

1 819 347

1 671 725

Summa bundet eget kapital**265 418 976****265 271 354**

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-57 245 214

-55 575 629

Årets resultat

-283 691

-1 521 963

Summa fritt eget kapital**-57 528 905****-57 097 592****SUMMA EGET KAPITAL****207 890 071****208 173 762**

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder till kreditinstitut

Not 13,14

52 753 993

76 901 856

Summa långfristiga skulder**52 753 993****76 901 856**

KORTFRISTIGA SKULDER

Kortfristig del av skulder till
kreditinstitut

Not 13,14

46 886 551

24 135 261

Leverantörsskulder

669 765

427 398

Skatteskulder

753 701

830 472

Övriga skulder

133 339

35 355

Upplupna kostnader och förutbetalda
intäkter

Not 15

3 162 136

2 457 193

Summa kortfristiga skulder**51 605 492****27 885 679****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****312 249 555****312 961 296**

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

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

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år
Yttre anläggningar	10 år	10 år
Tvättstuga	20 år	20 år
Elanläggning	25/10 år	25/10 år
Bredband	10 år	10 år
Garage/parkeringsplats	20/10 år	20/10 år
Porttelefon	15 år	15 år
Kabel-TV	15 år	15 år
Balkonger/terrasser	10 år	10 år
Trädgård	20 år	20 år
Inventarier lägenheter	10 år	10 år
Tvättstugeutrustning	5-15 år	5-15 år
Värmeanläggning	25 år	25 år
Isolering vind	40 år	40 år
Effekthöjning elanslutning	5 år	5 år
Solcellsanläggning	20 år	20 år
Markanläggning	20 år	0

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2022	2021
	Årsavgifter	11 718 488	11 472 861
	Hyror bostäder	1 894 015	1 847 823
	Hyror parkering moms	132 505	98 522
	Hyror parkering	591 656	564 116
	Hyror förråd	221 370	217 320
	Bredbandsintäkter	341 690	341 820
	Hysesrabatt	-8 540	0
	Elintäkter	62 075	62 100
	Elintäkter moms	1 327 301	860 906
	Gemensamhetslokal	42 240	0
	Överlåtelse/pantsättning	38 640	0
	Öresutjämning	65	-23
		16 361 504	15 465 446

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Fakturerade kostnader	2 313	2 313
	Försäkringsersättning	80 300	137 664
	Övriga intäkter	21 086	54 670
		103 699	194 646

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	129 240	533 588
	Fastighetsskötsel beställning	8 997	5 152
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	316 296	400 740
	Fastighetsskötsel gård beställning	155 997	89 799
	Snöröjning/sandning	461 436	591 252
	Städning entreprenad	269 820	253 858
	Städning enligt beställning	17 050	3 200
	Hissbesiktning	22 040	24 994
	Myndighetstillsyn	5 670	11 070
	Bevakning	0	4 625
	Garage/parkering	298	0
	Gård	0	2 739
	Serviceavtal	250 016	101 479
	Förbrukningsmateriel	10 544	17 445
	Teleport/hissanläggning	14 102	13 492
	Störningsjour och larm	20 246	17 473
		1 681 752	2 070 906
	Reparationer		
	Hyreslägenheter	19 255	43 322
	Brf Lägenheter	8 000	0
	Gemensamma utrymmen	3 605	0
	Tvättstuga	40 405	78 460
	Entré/trapphus	12 494	3 853
	Lås	26 203	32 943
	VVS	291 398	81 469
	Ventilation	0	6 243
	Elinstallationer	10 401	5 821
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	5 181
	Hiss	111 261	70 033
	Tak	0	8 783
	Fasad	3 674	4 517
	Fönster	0	2 650
	Balkonger/altaner	263 225	0
	Skador/klotter/skadegörelse	59 907	16 476
	Vattenskada	722 128	422 899
		1 571 956	782 650
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	5 825
	Hyreslägenheter	0	913 444
	Lokaler	0	7 913
	Gemensamma utrymmen	105 570	231 734
	Tvättstuga	56 086	0
	Sophantering/återvinning	594	26 000
	Entré/trapphus	192 525	7 140
	VVS	67 750	0
	Elinstallationer	8 844	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	23 167
	Hiss	289 898	51 720
	Huskropp utvändigt	2 538	0
	Tak	0	97 208
	Fasad	0	100 000
	Balkonger/altaner	0	46 000
	Mark/gård/utemiljö	0	300 071
	Garage/parkering	0	45 877
		723 805	1 856 098

Taxebundna kostnader		
El	1 794 212	1 964 126
Värme	1 003 033	1 000 023
Vatten	649 791	603 895
Sophämtning/renhållning	372 914	275 789
Grovsopor	168 436	124 889
	3 988 386	3 968 722
Övriga driftkostnader		
Försäkring	486 358	454 540
Tomträttsavgäld	1 370 900	1 370 900
Kabel-TV	19 125	12 382
Bredband	199 434	233 773
	2 075 817	2 071 595
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	335 030	418 671
TOTALT DRIFTKOSTNADER	10 376 746	11 168 642

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	4 589	625
	Tele- och datakommunikation	1 509	4 809
	Juridiska åtgärder	31 938	49 973
	Inkassering avgift/hyra	9 113	11 905
	Hyresförluster	611	0
	Revisionsarvode extern revisor	18 738	27 375
	Föreningskostnader	450	0
	Styrelseomkostnader	32 000	0
	Fritids- och trivselkostnader	18 420	21 992
	Förvaltningsarvode	609 599	250 000
	Förvaltningsarvoden övriga	5 988	9 000
	Administration	104 654	18 422
	Korttidsinventarier	0	16 252
	Konsultarvode	0	27 919
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	10 710	10 550
		848 318	448 822

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	448 830	445 470
	Sociala kostnader	106 231	187 676
		555 061	633 146

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	3 085 964	3 085 964
	Förbättringar	915 572	947 067
	Markanläggning	48 599	15 973
	Inventarier	6 163	26 757
		4 056 297	4 075 761
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	331 586 465	331 586 465
	Nyanskaffningar	652 511	0
	Utgående anskaffningsvärde	332 238 976	331 586 465
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-31 372 297	-27 323 293
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 050 134	-4 049 004
	Utgående avskrivning enligt plan	-35 422 431	-31 372 297
	Planenligt restvärde vid årets slut	296 816 545	300 214 168
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	232 362 000	214 056 000
	Taxeringsvärde mark	374 087 000	196 800 000
		606 449 000	410 856 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	603 000 000	402 400 000
	Lokaler	3 449 000	8 456 000
		606 449 000	410 856 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2022-12-31	2021-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	2 246 359	2 475 811
		2 246 359	2 475 811

Not 10	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	1 143 871	1 143 871
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	1 143 871	1 143 871
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 111 938	-1 085 181
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 163	-26 757
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-1 118 101	-1 111 938
	Redovisat restvärde vid årets slut	25 770	31 933

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	419 534	101 626
	Momsavräkning	0	1 506
	Klientmedel hos SBC	2 616 759	2 644 850
	Inkasso	431	0
	Fordringar	4 086	15 989
	Fordringar kreditfakturer	1 609	0
	Räntekonto hos SBC	1 310	0
		3 043 728	2 763 971

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	1 671 725	1 232 568
	Reservering enligt stadgar	1 819 347	1 218 231
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 671 725	-779 074
	Vid årets slut	1 819 347	1 671 725

Not 13

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsda g
SBAB	0,930 %	23 000 810	23 125 558	2023-10-11
SBAB	2,760 %	22 757 228	22 900 540	2023-08-09
SEB	0,870 %	20 725 000	20 975 000	2024-06-28
SBAB	0,920 %	22 797 506	22 916 019	2026-07-17
SBAB	0,780 %	4 625 000	4 925 000	2024-08-15
SBAB	0,860 %	5 735 000	6 195 000	2025-02-14
Summa skulder till kreditinstitut		99 640 544	101 037 117	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-46 886 551	-24 135 261	
		52 753 993	76 901 856	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 92 804 989 kr.

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

Not 14

STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	118 000 000	118 000 000

Not 15

UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
El	437 466	556 279
Värme	126 013	0
Vatten	65 628	0
Sophämtning	57 033	0
Arvoden	628 748	493 019
Sociala avgifter	222 690	209 383
Ränta	86 536	38 070
Avgifter och hyror	413	1 160 442
Avgifter och hyror SBC Hemma	1 275 028	0
Reparation Balkonger	262 581	0
	3 162 136	2 457 193

Not 16

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Upphandling av entreprenör gällande omvandlingen av det före detta gruppboendet till lägenheter beräknas slutföras under kvartal 1 2023. Föreningen har ansökt om, och beviljats, utökad finansiering i bank för att finansiera ombyggnadsarbetet. Lån som kommer återbetalas efter att de nya lägenheterna upplåtits till nya medlemmar.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Andreas Pettersson
Ordförande

Karar Alkaizhwan
Ledamot

Maria Borowski
Ledamot

Anders Croné
Ledamot

Kadriye Dinc
Ledamot

Benjamin Larsson
Ledamot

Björn Christoffer Nordvall
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

David Walman
Extern revisor

Verifikat

Titel: Årsredovisning

ID: 8a2a4590-e348-11ed-b0b3-158bd1e48ea7

Status: Signerat av alla

Skapat: 2023-04-25

Underskrifter

Bostadsrättsföreningen Gulddragaren 7696170880
Andreas Bror Karl Pettersson
a.pettersson@gulddragaren.se
Signerat: 2023-04-25 11:16 BankID ANDREAS PETTERSSON

Bostadsrättsföreningen Gulddragaren 7696170880
Arthur Benjamin Larsson
b.larsson@gulddragaren.se
Signerat: 2023-04-25 11:17 BankID BENJAMIN LARSSON

Bostadsrättsföreningen Gulddragaren 7696170880
Maria Borowski
m.borowski@gulddragaren.se
Signerat: 2023-04-25 11:27 BankID MARIA BOROWSKI

Bostadsrättsföreningen Gulddragaren 7696170880
Kadriye Dinc
k.dinc@gulddragaren.se
Signerat: 2023-04-25 11:32 BankID KADRIYE DINC

Bostadsrättsföreningen Gulddragaren 7696170880
Björn Christoffer Nordvall
b.nordvall@gulddragaren.se
Signerat: 2023-04-25 12:16 BankID CHRISTOFFER NORDVALL

Bostadsrättsföreningen Gulddragaren 7696170880
Nils Anders Croné
a.crone@gulddragaren.se
Signerat: 2023-04-25 12:19 BankID Nils Anders Croné

Bostadsrättsföreningen Gulddragaren 7696170880
Karar Al-Kaizhwan
k.alkaizhwan@gulddragaren.se
Signerat: 2023-04-25 21:58 BankID KARAR AL-KAIZHWAN

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
4440896412023_04_25_09_06_42.pdf	521.4 kB	0735 f873 388f 7d1b ad85 3c26 3c53 f84c bb1e d374 676b 1a48 0105 b9c2 0105 fad8

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2023-04-25	11:07	Skapat via API.
2023-04-25	11:16	Signerat Andreas Bror Karl Pettersson, Bostadsrättsföreningen Gulddragaren Genomfört med: BankID av ANDREAS PETTERSSON. IP: 83.185.37.202

Händelser

2023-04-25	11:17	Signerat Arthur Benjamin Larsson, Bostadsrättsföreningen Gulddragaren Genomfört med: BankID av BENJAMIN LARSSON. IP: 217.27.188.82
2023-04-25	11:27	Signerat Maria Borowski, Bostadsrättsföreningen Gulddragaren Genomfört med: BankID av MARIA BOROWSKI. IP: 83.185.37.237
2023-04-25	11:32	Signerat Kadriye Dinc, Bostadsrättsföreningen Gulddragaren Genomfört med: BankID av KADRIYE DINC. IP: 94.234.96.184
2023-04-25	12:16	Signerat Björn Christoffer Nordvall, Bostadsrättsföreningen Gulddragaren Genomfört med: BankID av CHRISTOFFER NORDVALL. IP: 94.191.153.68
2023-04-25	12:19	Signerat Nils Anders Croné, Bostadsrättsföreningen Gulddragaren Genomfört med: BankID av Nils Anders Croné. IP: 37.46.179.226
2023-04-25	21:58	Signerat Karar Al-Kaizhwan, Bostadsrättsföreningen Gulddragaren Genomfört med: BankID av KARAR AL-KAIZHWAN. IP: 94.191.152.167

ID:3cca0050-e43e-11ed-8541-23bb316e5b1d Status: Signerat av alla



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.17

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gulddragaren för år 2022.

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 2022-12-31 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 2022.

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.

Stockholm 2023-04-26

Rävisor AB
David Walman
Revisor

Verifikat

Titel: Årsredovisning

ID: 3cca0050-e43e-11ed-8541-23bb316e5b1d

Status: Signerat av alla

Skapat: 2023-04-26

Underskrifter

Bostadsrättsföreningen Gulddragaren 7696170880

Walman David

info@ravisor.se

Signerat: 2023-04-26 16:26 BankID David Oskar Petter Walman

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
8a2a4590-e348-11ed-b0b3-158bd1e48ea7.pdf	1.5 MB	5b58 c869 a220 864e 59c0 c273 080f de29 cdbb 3c03 e14c 0529 3796 8cc2 b7c1 ecaf
18628351342023_04_26_14_25_43.pdf	47.7 kB	654e e170 6815 c5f2 5f0a d563 81fa 60da da13 1de9 a75f d563 1c4b 45c7 7a3b 22d7

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2023-04-26	16:25	Skapat via API.
2023-04-26	16:26	Signerat Walman David, Bostadsrättsföreningen Gulddragaren Genomfört med: BankID av David Oskar Petter Walman. IP: 151.177.211.63



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.17