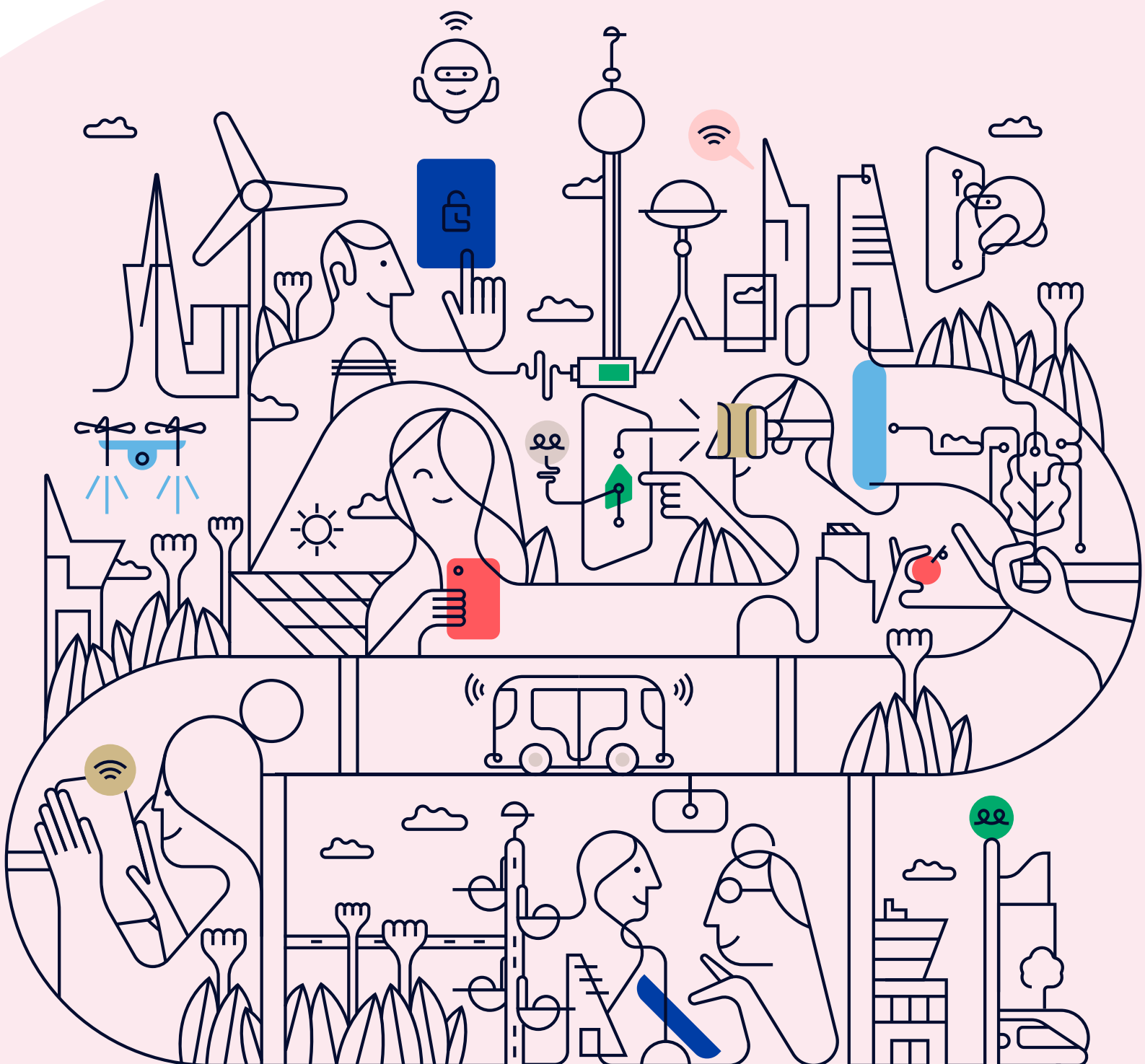




Välkommen till årsredovisningen för Brf Gulddragaren

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-07-27. 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 Ömsesidig Sakförsäkring.

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 19 hyreslägenheter, 218 bostadsrätter om totalt 19 376 kvm samt förråd med taxerad lokalyta om 328 kvm. Två av hyreslägenheterna är under ombildning till bostadsrätter. Utöver den taxerade lokalytan har föreningen en uthyrningslägenhet, ett fastighetsskötarkontor samt en föreningslokal med total yta om 217 kvm som inryms i skyddsrum.

Byggnadernas totalyta är 19 900 kvm.

Styrelsens sammansättning

Andreas Pettersson	Ordförande
Benjamin Larsson	Styrelseledamot
Joakim Fermelin Åström	Styrelseledamot
Karar Al-Kaizhwan	Styrelseledamot
Maria Borowski	Styrelseledamot
Mercedeh Siahtiri Cramne	Styrelseledamot
Anders Croné	Styrelseledamot
Salko Besirevic	Styrelsesuppleant
Tony Jönsson	Styrelsesuppleant

Valberedning

Diana Zeljkovic
Lars Stervander

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

David Walman Revisor Rävissor AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● VVS - Relining ca 60 meter anslutande avloppsledning Slättgårdsvägen 105/107
Hiss - Byte av hydragoljor i hiss Västertorpsvägen 150
VVS - Utbyte del av matarledning avlopp Västertorpsvägen 154
Parkering - Installation av 104 st Zaptec Pro laddstationer för elbilsladdning
Tvättstuga - Utbyte en tvättmaskin Sv91
Uthyrningslägenhet - renovering av badrum
- 2022** ● Hiss - Byte av hydragoljor i två hissar
Portar - Förstärkta entrépartier med balkar för ökat brytskydd.
Belysning ute - Fortsatt ledkonvertering av föreningens utebelysning
Parkering - Förstärkt elnät till parkeringsområde P1,P2 och P3
- 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
Matavfall - Införande av matavfallssortering
Energideklaration
Fasadmålning - Målning burspråk, skärmtak, resterande hus
OVK - Ventilation
- 2018** ● Belysning ute - Byte till led
Ventilation - Hus 8 och 9 har fått nya fläktaggregat.
Vindar - Tilläggsisolering lösull samtliga vindar.
Elsystem - Gemensamhetsel
Hiss - Hiss Slättgårdsvägen 91 Modernisering
Hiss - Hiss Slättgårdsvägen 93 Modernisering
Gård - Anläggandet av föreningens nya parkering avslutad.
Trapphusmålning - Målning av samtliga trapphus
- 2017-2019** ● Fasadmålning - Målning burspråk, skärmtak, hus 5,7,8,9
- 2017** ● Ventilation - Injustering/Rengöring Hus 1-6,10-12
Aggregatbyte - Ventilation
Hiss - Hiss Västertorpsvägen 168 Modernisering
Stamspolning - Spolning av föreningens avloppsstammar
Takspolning Komplementhus - Högtryckstvätt av tak
Avloppsfilmning - Avloppsrörsanalys
Hiss - Hiss Västertorpsvägen 144 Modernisering
Målning Komplementhus - Målning av samtliga komplementhus
- 2016-2019** ● Ventilation - Injustering Ventilation Hus 7,8,9
- 2016-2017** ● Belysning - Belysning trapphus
- 2016** ● Hiss - Hiss Slättgårdsvägen 105 Modernisering
Takspolning K3 - Högtryckstvätt
Utemöbler - Nya utemöbler
Lekplatser - Studsmatta
Fasad - Målning burspråk, skärmtak Hus 6 Västertorpsvägen 150, 152
Ytterdörrar i trä - Målning
Hiss - Hiss Västertorpsvägen 152 Modernisering
- 2015** ● Hiss - Hiss Slättgårdsvägen 109 Modernisering
Hiss - Hiss Västertorpsvägen 164 Modernisering
- 2014-2015** ● Fasad - Målning småhus
- 2013-2019** ● Ventilation - renovering, utbyte fläktar

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

Planerade underhåll

- 2025** ● Fortsatt modernisering av hissar vid behov
- 2024-2026** ● Fortsatt relining av anslutande avloppsledningar
- 2024** ● Fortsatt byte av hydragolj i hissar
Radonmätning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Övriga uppgifter

Under 2023 har den fleråriga processen att omvandla de lokaler på Slättgårdsvägen 99/101, där Stockholms Stad bedrev LSS-verksamhet, till åtta lägenheter med bostadsrätt slutförts. Under året färdigställdes ombyggnadsentreprenaden av entreprenören FM Partners AB. Föreningen har i genomförandet anlitat Gleipnergruppen AB som byggledningsföretag. Föreningens totala investering i ombyggnaden uppgår till ca 19,5 mkr, varav 17,3 mkr under 2023. De åtta nya lägenheterna är 3:or och 4:or med en total boyta om 703 kvm. Under året har upplåtelseavtal tecknas för samtliga åtta lägenheter. Den sammanlagda insatsen och upplåtelseavgiften kommer att innebära ett tillskott om ca 31,3 mkr. De nya lägenheterna kommer att bidra med ca 0,5 mkr årligen i medlemsavgift från och med år 2024. Två av lägenheterna tillträdde under december 2023 och övriga tillträdde under kvartal 1 2024.

Under 2023 har också fyra tidigare hyresbostäder avslutats och totalrenoverats för upplåtelse med bostadsrätt. Total renoveringskostnad uppgick till ca 3,4 mkr som belastar posten "Reparation bostadsrätter" i 2023 års driftkostnader. En av lägenheterna tillträdde under 2023. Övriga tre förväntas upplåtas och tillträdas under första halvåret 2024.

Sammantaget innebär nyupplåtelseerna att föreningens ekonomi förstärks. Föreningen förväntas kunna amortera 20-25 mkr av långfristiga lån under 2024, vilket bidrar till att minska den negativa effekten av det kraftigt höjda ränteläget. Föreningen har också ett behov att fortsätta stärka ekonomin fram till år 2027 när tomträttsavgälden kommer att höjas.

Under året har relining av ca 60 meter anslutande avloppsledning utförts till Slättgårdsvägen 105/107. Underhållskostnaden uppgick till ca 450 tkr. Motsvarande åtgärd för övriga hus bedöms bli nödvändig under kommande år. Vidare har ompackning av en hydralhiss genomförts under 2023.

Under 2023 har 104 laddstationer för elbilsladdning installerats vid områdets parkeringsplatser. Investeringen per 2023-12-31 uppgår till ca 1,5 mkr. Föreningen har dock beviljats statligt investeringsbidrag på 50% vilket innebär att ca 750 tkr förväntas utbetalas under första halvåret 2024. Anläggningen ska över tid finansieras av den förbrukningsavgift som boende betalar vid laddning.

Avtal om ekonomisk förvaltning har förlängts för 2024 med SBC.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 307 st. Tillkommande medlemmar under året var 34 och avgående medlemmar under året var 26. Vid räkenskapsårets slut fanns det 315 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 18 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	16 277 306	16 361 504	15 465 446	14 901 373
Resultat efter fin. poster	-4 933 689	-283 691	-1 521 963	4 609 627
Soliditet (%)	67	67	67	66
Yttre fond	2 160 458	1 819 347	1 671 725	1 232 568
Taxeringsvärde	606 449 000	606 449 000	410 856 000	410 856 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	736	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	77,7	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	5 524	5 891	5 973	6 054
Skuldsättning per kvm	4 934	5 007	5 077	5 146
Sparande per kvm	35	226	222	470
Elkostnad per kvm totalyta, kr	122	90	99	51
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	47	50	50	77
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	38	33	30	28
Energikostnad per kvm	208	173	179	155
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,10	-	-	-
Räntekänslighet	7,51	-	-	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Kostnader för el (totalt 602 663 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

Upplysning vid förlust

Resultatet 2023 belastas med ca 3,4 mkr för renovering av 4 st hyresrätter under ombildning till bostadsrätt.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	237 808 235	-	4 089 880	241 898 115
Upplåtelseavgifter	25 791 394	-	8 907 870	34 699 264
Fond, yttre underhåll	1 819 347	-723 825	1 064 916	2 160 458
Balanserat resultat	-57 245 214	440 134	-1 064 916	-57 870 016
Årets resultat	-283 691	283 691	-4 933 689	-4 933 689
Eget kapital	207 890 071	0	8 064 061	215 954 132

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-56 805 100
Årets resultat	-4 933 689
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 064 916
Totalt	-62 803 705

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	1 587 288
Balanseras i ny räkning	-61 216 417

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	16 277 306	16 361 504
Övriga rörelseintäkter	3	556 608	103 699
Summa rörelseintäkter		16 833 914	16 465 203
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-14 594 878	-10 376 746
Övriga externa kostnader	9	-749 089	-848 318
Personalkostnader	10	-451 436	-555 061
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 097 113	-4 056 297
Summa rörelsekostnader		-19 892 516	-15 836 421
RÖRELSERESULTAT		-3 058 602	628 782
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		209 224	58 759
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 084 310	-971 231
Summa finansiella poster		-1 875 086	-912 473
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-4 933 689	-283 691
ÅRETS RESULTAT		-4 933 689	-283 691

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	311 492 599	296 052 903
Markanläggningar	13	739 513	763 642
Maskiner och inventarier	14	19 603	25 771
Pågående projekt		1 510 843	2 246 359
Summa materiella anläggningstillgångar		313 762 558	299 088 675
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		313 762 558	299 088 675
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		110 760	164 280
Övriga fordringar	16	2 646 535	3 043 297
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	875	0
Summa kortfristiga fordringar		2 758 171	3 207 577
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 894 200	9 953 303
Summa kassa och bank		3 894 200	9 953 303
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 652 371	13 160 881
SUMMA TILLGÅNGAR		320 414 929	312 249 555

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		276 597 379	263 599 629
Fond för yttre underhåll		2 160 458	1 819 347
Summa bundet eget kapital		278 757 837	265 418 976
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-57 870 016	-57 245 214
Årets resultat		-4 933 689	-283 691
Summa fritt eget kapital		-62 803 705	-57 528 905
SUMMA EGET KAPITAL		215 954 132	207 890 071
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	50 041 694	52 753 993
Summa långfristiga skulder		50 041 694	52 753 993
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	48 147 908	46 886 551
Leverantörsskulder		1 374 242	669 765
Skatteskulder		783 820	753 701
Övriga kortfristiga skulder		1 163 038	133 339
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	2 950 095	3 162 136
Summa kortfristiga skulder		54 419 103	51 605 492
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		320 414 929	312 249 555

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-3 058 602	628 782
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	4 097 113	4 056 297
	1 038 511	4 685 078
Erhållen ränta	209 224	58 759
Erlagd ränta	-1 989 901	-922 765
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-742 167	3 821 072
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-684 796	-409 831
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	1 457 846	920 057
Kassaflöde från den löpande verksamheten	30 884	4 331 297
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-18 770 997	-423 059
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-18 770 997	-423 059
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	12 997 750	0
Upptagna lån	11 108 032	0
Amortering av lån	-12 558 974	-1 396 573
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	11 546 808	-1 396 573
ÅRETS KASSAFLÖDE	-7 193 305	2 511 666
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	12 570 941	10 059 706
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 377 636	12 571 372

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.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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 %
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 1 589 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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	12 096 837	11 718 488
Hysesintäkter bostäder	1 894 891	1 894 015
Hysesintäkter p-plats	620 957	591 656
Hysesintäkter p-plats, moms	0	132 505
Hysesintäkter förråd	230 573	221 370
Bredband	342 020	341 690
Intäkt parkeringsbolag, moms	259 506	0
IntäktParkeringsbolag	37 578	0
Hyses- och avgiftsrabatt	-3 660	-8 540
El	60 529	62 075
El, moms	638 801	1 327 301
Gemensamhetslokal	38 980	42 240
Övriga intäkter	2 000	0
Påminnelseavgift	2 580	0
Dröjsmålsränta	1 425	0
Pantsättningsavgift	26 775	38 640
Överlåtelseavgift	27 468	0
Öres- och kronutjämnning	46	65
Summa	16 277 306	16 361 504

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	2 313
Elstöd	561 241	0
Övriga intäkter	-4 633	21 086
Försäkringsersättning	0	80 300
Summa	556 608	103 699

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	332 064	129 240
Fastighetsskötsel utöver avtal	5 561	8 997
Fastighetsskötsel gård enl avtal	292 347	316 296
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	78 065	155 997
Larm och bevakning	4 437	20 246
Städning enligt avtal	285 688	269 820
Städning utöver avtal	8 500	17 050
Hissbesiktning	22 164	22 040
Brandskydd	9 725	0
Myndighetstillsyn	15 500	5 670
Gemensamma utrymmen	13 025	14 400
Sophantering	1 125	0
Snöröjning/sandning	442 750	461 436
Serviceavtal	225 188	250 016
Förbrukningsmaterial	13 897	10 544
Summa	1 750 035	1 681 752

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Hyreslägenheter	75 502	19 255
Bostadsrättslägenheter	3 388 322	8 000
Tvättstuga	86 984	40 405
Trapphus/port/entr	15 934	12 494
Dörrar och lås/porttele	11 501	26 203
Övriga gemensamma utrymmen	0	3 605
VVS	60 287	291 398
Elinstallationer	58 750	10 401
Tele/TV/bredband/porttelefon	27 424	0
Hissar	104 174	111 261
Fasader	0	3 674
Balkonger/altaner	22 421	263 225
Mark/gård/utemiljö	39 411	0
Vattenskada	105 050	722 128
Skador/klotter/skadegörelse	0	59 907
Summa	3 995 759	1 571 956

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Huskropp utvändigt	0	2 538
Installationer	51 984	0
Hyseslägenheter	168 532	0
Tvättstuga	59 273	56 086
Entr/trapphus	4 452	192 525
Sophantering/återvinning	0	594
Övernattn./gästlägenhet	122 500	0
Gemensamma utrymmen	0	105 570
VVS	857 256	67 750
Elinstallationer	27 662	8 844
Hiss	145 554	289 898
Balkonger/altaner	19 747	0
Mark/gård/utemiljö	130 328	0
Summa	1 587 288	723 805

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	2 437 718	1 794 212
Uppvärmning	934 709	1 003 033
Vatten	758 452	649 791
Sophämtning/renhållning	432 698	372 914
Grovsopor	154 193	168 436
Summa	4 717 770	3 988 386

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	559 312	486 358
Tomträttsavgäld	1 370 900	1 370 900
Kabel-TV	14 180	19 125
Bredband	198 634	199 434
Fastighetsskatt	399 960	335 030
Korr. fastighetsskatt	1 040	0
Summa	2 544 026	2 410 847

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	329	4 589
Tele- och datakommunikation	0	1 509
Juridiska åtgärder	4 760	31 938
Inkassokostnader	9 371	9 113
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	611
Förvaltningskostnader	2 919	0
Revisionsarvoden extern revisor	0	18 738
Styrelseomkostnader	7 045	32 000
Fritids och trivselkostnader	13 168	18 420
Föreningskostnader	26 925	450
Förvaltningsarvode enl avtal	239 969	609 599
Överlåtelsekostnad	39 911	0
Pantsättningskostnad	29 946	0
Övriga förvaltningsarvoden	3 735	5 988
Korttidsinventarier	36 350	0
Administration	323 952	104 654
Bostadsrätterna Sverige	10 710	10 710
Summa	749 089	848 318

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	367 500	338 000
Övriga arvoden	0	110 830
Arbetsgivaravgifter	83 936	106 231
Summa	451 436	555 061

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	2 074 096	967 265
Dröjsmålsränta	9 780	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	417	3 768
Övriga räntekostnader	17	198
Summa	2 084 310	971 231

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	331 267 004	331 267 004
Årets inköp	19 506 513	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	350 773 517	331 267 004
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-35 214 101	-31 212 566
Årets avskrivning	-4 066 816	-4 001 535
Utgående ackumulerad avskrivning	-39 280 917	-35 214 101
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	311 492 599	296 052 903
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	232 362 000	232 362 000
Taxeringsvärde mark	374 087 000	374 087 000
Summa	606 449 000	606 449 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2023	2022
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	971 972	319 461
Årets inköp	0	652 511
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	971 972	971 972
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-208 329	-159 731
Årets avskrivning	-24 129	-48 599
Utgående ackumulerad avskrivning	-232 458	-208 329
Utgående restvärde enligt plan	739 513	763 642

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 143 871	1 143 871
Utgående anskaffningsvärde	1 143 871	1 143 871
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 118 101	-1 111 938
Avskrivningar	-6 168	-6 163
Utgående avskrivning	-1 124 269	-1 118 101
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	19 603	25 771

NOT 15, PÅGÅENDE PROJEKT

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	2 246 359	2 475 811
Anskaffningar under året	1	1
Färdigställt under året	2 246 359	652 511
Vid årets slut	1 510 843	2 246 359

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	501 395	419 534
Momsavräkning	361 707	0
Klientmedel	0	2 616 759
Inkasso	0	431
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	1 609	1 609
Övriga kortfristiga fordringar	298 389	4 086
Transaktionskonto	1 483 435	-431
Borgo räntekonto	0	1 310
Summa	2 646 535	3 043 297

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	875	0
Summa	875	0

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
SBAB	2025-09-15	4,45 %	22 843 290	23 000 810
SBAB	2024-08-09	4,79 %	22 602 097	22 757 228
SEB	2024-06-28	0,87 %	20 475 000	20 725 000
SBAB	2026-07-17	0,92 %	22 669 215	22 797 506
SBAB	2024-08-15	0,78 %	4 325 000	4 625 000
SBAB	2025-02-14	0,86 %	5 275 000	5 735 000
Summa			98 189 602	99 640 544
Varav kortfristig del			48 147 908	46 886 551

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 90 934 892 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

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	96 594	262 581
Uppl kostn el	393 010	437 466
Uppl kostnad Värme	87 373	126 013
Uppl kostn räntor	180 945	86 536
Uppl kostn vatten	64 593	65 628
Uppl kostnad Sophämtning	0	57 033
Uppl kostnad arvoden	633 749	628 748
Beräknade uppl. sociala avgifter	199 124	222 690
Förutbet hyror/avgifter	1 294 707	1 275 441
Summa	2 950 095	3 162 136

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	118 000 000	118 000 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Tillträde för tre under 2023 avtalade nyupplåtelser av bostadsrätter har genomförts per 2024-01-31.

Underskrifter

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

Stockholm

Anders Croné
Styrelseledamot

Andreas Pettersson
Ordförande

Benjamin Larsson
Styrelseledamot

Joakim Fermelin Åström
Styrelseledamot

Karar Al-Kaizhwan
Styrelseledamot

Maria Borowski
Styrelseledamot

Mercedeh Siahtiri Cramne
Styrelseledamot

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

Rävisor AB
David Walman
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gulddragaren för år 2023.

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 2023-12-31 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 2023.

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

Rävisor AB
David Walman
Revisor