

Årsredovisning för  
**Brf Kulsprutan 2**  
716425-9223

Räkenskapsåret  
**2019-01-01 - 2019-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-17
Underskrifter	18

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kulsprutan 2 (Org. nr 716425-9223) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

## **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

### **Föreningens Ändamål**

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

### **Grundfakta om föreningen**

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-05-05 och den ekonomiska planen registrerades 2003-04-29. Nya stadgar godkändes av ordinarie föreningsstämma 2019 och vid en extrastämma 2019-09-03. De registrerades 2020-01-08 hos Bolagsverket.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening och ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen. Föreningen äger fastigheten Kulsprutan 2 i Stockholms kommun med adresserna Drottningholmsvägen 17 och Hantverkargatan 86. Fastighetens husbyggnader uppfördes 1907-1910. Marken innehas med äganderätt.

Totalytan är enligt taxeringsbeskedet 2 954 kvadratmeter (kvm) och är fördelad enligt nedan:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
23	lägenheter, bostadsrätt	2 327
5	lokaler, hyresrätt	627

Lägenheterna utgörs av:

6 st	5 rum och kök
1 st	4 rum och kök
10 st	3 rum och kök
5 st	2 rum och kök
1 st	1 rum och kök.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Vid årets början var antalet medlemslägenheter 23 st. 4 st har överlåtits under året. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna.

För 2020 planeras inga höjningar av medlemsavgifterna. Senaste höjningen skedde 2 009.

Utöver medlemsavgiften betalar varje medlem en bredbandsavgift på 100 kronor per månad.

Föreningen tillämpar Fastighetsägarnas rekommendationer gällande andrahandsuthyrning

Ordinarie föreningsstämma med middag ägde rum på Spring Rolls den 16 maj 2019. På stämman representerades 11 medlemslägenheter.

### **Förvaltning**

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna i Stockholm AB.

*hm*

Den tekniska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna i Stockholm AB i samråd med Styrelsen. Trappstädning har skett enligt avtal med Plussa Service AB.

## **Styrelsens Arbete**

### **Styrelse under perioden 1/1–16/5 2019 utgjordes av:**

Klas Hasselgren	Ordförande
Torkel Agnér	Sekreterare
Lennart Fries	Ledamot
Stefan Karlsson	Ledamot

Xiaojing Sun	Suppleant
Ellen Theander	Suppleant
Sebastian Törneman	Suppleant

Jan Jarlsén	Internrevisor
-------------	---------------

Styrelse 1 har under verksamhetsåret haft 5 st. protokollförda sammanträden.

### **Styrelse under perioden 16/5–31/12 utgjordes av:**

Klas Hasselgren	Ordförande
Torkel Agnér	Sekreterare
Stefan Karlsson	Ledamot
Xiaojing Sun	Ledamot
Johan Svensson	Ledamot

Ann-Charlotte Möller	Suppleant
Anki Rudengren	Suppleant
Sebastian Törneman	Suppleant

Jan Jarlsén	Internrevisor
-------------	---------------

Styrelse 2 har under verksamhetsåret haft 7 st. protokollförda sammanträden.

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening.

### **Revisor**

Ordinarie Extern Revisor har varit Karin Westerlund (Mazars), vald vid föreningsstämman.

### **Valberedning**

Valberedningen har utgjorts av Adrian Lozano och Ellen Theander.

Vid ordinarie föreningsstämma 2020 går mandatperioden ut för samtliga ledamöter och suppleanter.

## **Våra hyresgäster**

### **Smozle/Röda Stjärnan => Extremfabriken Sverige AB**

Smozle överlät under året hyreskontraktet till Extremfabriken Sverige AB. Extremfabriken ska bedriva funktionell träning, pass och gruppträning för kunder.

### **Starlight Nails**

Hysesgästen har god tillströmning av kunder. Inga särskilda händelser under året.

#### **Dina Fötter**

Den renovering av ventilationen till lokalen som genomfördes under hösten 2018 har fungerat bra.

#### **Tiflisi**

Kök- och diskutrymme har under året renoverats och försetts med nödvändiga tätskikt.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret och planerade åtgärder**

#### **Underhållsplan**

Styrelsen har upphandlat EFK AB för framtagande av en ny underhållsplan. En ordentlig besiktning av fastigheten genomfördes innan planen togs fram. Besiktningen visade att föreningen har två välskötta hus och det står inte några omfattande renoveringar för dörren i närtid. Inom de närmast åren behöver sannolikt ledningar och radiatorer för värme i lägenheterna att behöva renoveras eller bytas ut vilket är relativt kostsamt. Det finns också tecken som tyder på att imkanaler för ventilation till lägenheternas kök behöver renoveras. Styrelsen utreder detta vidare. Besiktningen visade också att den fasadrenovering som varit inplanerad inte kommer behöva genomföras de närmaste åren. Fasaderna är i gott skick.

#### **Det kompletterande balkongbygget**

Stadsbyggnadskontoret godkände i februari 2019 de fyra nya balkongernas utförande efter de rättelser som gjorts. Balkongernas utförande följde inledningsvis inte de bygglov som beviljats.

#### **Ventilationsproblem Hantverkargatan**

En skorsten på Hantverkargatan var så förfallen att ventilationskanalerna hade satts igen av nedfallna tegelstenar och bruk. Eftersom ventilationskanalerna betjänar toaletter och badrum och problemen fortgått i många år var det en sanitärt angelägen fråga att åtgärda problemen. Skorstensbolaget AB lämnade ett så pass bra erbjudande att styrelsen beslutade att renovera skorstenen. Det genomfördes under tidig höst 2019.

#### **Radonmätning**

Föreningen har under 2019 genomfört obligatorisk Radonmätning inom de två hus som Föreningen består av, Hantverkargatan 86 och Drottningholmsvägen 17. Mätningen har skett med stöd av och utrustning från Radonova Laboratories AB. De radonmätningar som skett har visat låga till mycket låga provningsresultat; 20–70 Becquerel +/- 20 Bq /kubikmeterluft. (Gränsvärde är 200 Bq/kubikmeterluft Strålskyddsförordning 2018:506)

### **Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren**

<u>År</u>	<u>Tidigare Åtgärder</u>
2004	Vatten- och avloppsstammar bytes ut i hela fastigheten
2005	Nya elstigare och nya elledningar i samtliga lägenheter.
2006	Ventilationen på Hantverkargatan 86 uppgraderades.
2007	Flertalet lägenheter satte upp balkonger mot gården.
2008	Innergården inklusive bjälklaget totalrenoverades.
2009	Taket på Drottningholmsvägen 17 målades om.
2009	Fasaden på Hantverkargatan 86 renoverades.
2009	Taket på Hantverkargatan byttes ut.
2009	Ny hiss installerades på Hantverkargatan 86.

2010	Fasaden på Drottningholmsvägen 17 renoverades.
2010	Vindslägenheternas altaner på Hantverkargatan 86 renoverades
2011	Ny Fjärrvärmväxlare installerades.
2012	Åtgärder mot inträngande fukt i källare vidtagna
2013	Installation extra dräneringspump i källare
2014	Helt ny hiss byggdes på Drottningholmsvägen 17
2014	Renovering av fönster mot Drottningholmsvägen
2015	Renovering av fönster mot Hantverkargatan.
2016	Renovering av 2st butikslokaler samt ett bygge av Nödutgång
2017	Renovering av Hantverkargatans gårdsfasad samt murar mot innergård
2017	Målning och tätning av Drottningholmsvägen 17 gårdsfönster
2017	Rengöring och reparation nedre del stenfasad Drottningholmsvägen 17
2018	Bygge av fyra nya Balkonger
2018	Renovering av ventilationskanal i hyreslokal Dina Fötter
2019	Radonmätning
2019	Totalrenovering av skorsten inkl. 12 ventilationskanaler på Hantverkargatan 86

## ***Ekonomi i sammandrag***

### **Avgifter och hyror**

Avgifter och hyror har under året legat på samma nivå som 2018. I samband med överlåtelse av hyreskontrakt mellan Smozle och Extremfabriken Sverige AB (Extremfabriken), Extremfabriken fått 100 procent hyresrabatt från och med december 2019 till och med februari 2020, samt 50 procent hyresrabatt i mars 2020. Extremfabriken har genomfört omfattande renoveringsåtgärder och anpassat lokalen för att kunna bedriva verksamheten.

### **Rörelsens Kostnader**

Driftkostnaderna ökade med 155 tkr under året. Största orsaken är att under 2019 har skett totalrenovering av skorsten inkl. 12 ventilationskanaler på Hantverkargatan 86.

### **Årets Resultat**

Resultat före skatt -77 tkr jämfört med 73 tkr 2018.

### **Likviditet och Lån**

Under 2019 har lån amorterades med 300 tkr. Totalt lån ligger på 15 000 tkr vilket innebär att föreningens skulder är 5078 kr per kvadratmeter.

Föreningens likvida tillgångar vid utgången av 2019 uppgick till cirka 1 970 tkr. Föreningen har i inledningen av 2020 betalat renoveringskostnader på 390 tkr till Skorstensbolaget AB, men kostnaden belastar resultaträkningen 2019.

*ym*

### Flerårsöversikt

	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	Belopp i kr 2015-12-31
Nettoomsättning	2 394	2 377	2 334	2 188	2 246
Resultat efter finansiella poster	-77	73	-30	-497	-702
Räntekostnad	183	172	239	325	513
Soliditet %	67,5	67,5	66,8	66,9	68,1
Lån tkr	15 000	15 300	16 200	16 450	15 450
Fastigh.skötsel-rep	149	394	216	785	477
Balansomslutning	50 606	50 525	50 928	50 923	50 698

### Eget kapital

	Insatser	/Uppskriv kap.tillskott/	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	28 971 824	8 385 573	1 861 668	-5 201 357	73 225	34 090 933
Resultatdisposition enl föreningsstämma:						
för yttre underhåll			153 414	-153 414		
Balanseras i ny räkning				73 225	-73 225	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				-
Årets resultat					-77 073	-77 073
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>28 971 824</b>	<b>8 385 573</b>	<b>2 015 082</b>	<b>-5 281 546</b>	<b>-77 073</b>	
<b>Total bundet eget kapital</b>		<b>39 537 479</b>	<b>Totalt fritt eget kapital</b>	<b>-5 358 620</b>		<b>34 178 859</b>

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
Föreningsstämman har att ta ställning till:	
Balanserat resultat	-5 281 546
Årets resultat	<u>-77 074</u>
	-5 358 620

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	
Överföring till Fond enligt stadgarna	-205 503
Balanserat resultat	<u>-5 128 132</u>
Balanseras i ny räkning	-5 333 635

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

m

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Nettoomsättning	2	2 393 999	2 377 314
Övriga rörelseintäkter		29 573	61 035
		<u>2 423 572</u>	<u>2 438 349</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 485 996	-1 330 624
Övriga externa kostnader	4	-76 003	-30 375
Personalkostnader och arvoden	5	-	-54 626
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-770 316	-791 702
<b>Rörelseresultat</b>		<u>91 257</u>	<u>231 022</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		7 770	7 770
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 619	6 715
Räntekostnader och liknande resultatposter		-182 719	-172 282
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-77 073</u>	<u>73 225</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-77 073</u>	<u>73 225</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-77 073</u>	<u>73 225</u>

*mm*



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	48 232 018	48 961 992
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	23 382	32 040
Inventarier och installationer		-	-
		<u>48 255 400</u>	<u>48 994 032</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>48 255 400</u>	<u>48 994 032</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		57 281	29 785
Övriga fordringar	8	2 019 751	1 123 685
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		34 343	41 277
		<u>2 111 375</u>	<u>1 194 747</u>
<b>Kassa och bank</b>	9	239 946	337 204
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>2 351 321</u>	<u>1 531 951</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>50 606 721</u>	<u>50 525 983</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Insatser/balkonger		8 548 773	8 383 773
Insatser		28 971 824	28 971 824
Fond för yttre underhåll		2 015 082	1 861 668
Uppskrivningsfond		1 800	1 800
		<u>39 537 479</u>	<u>39 219 065</u>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		-5 281 546	-5 201 357
Årets resultat		-77 073	73 225
		<u>-5 358 619</u>	<u>-5 128 132</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>34 178 860</u>	<u>34 090 933</u>
<b><i>Avsättningar</i></b>			
Övriga avsättningar		540 994	562 953
		<u>540 994</u>	<u>562 953</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	14 550 000	14 850 000
		<u>14 550 000</u>	<u>14 850 000</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut		450 000	450 000
Leverantörsskulder		134 632	160 904
Skatteskulder		26 622	3 376
Övriga skulder		64 840	40 179
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	660 773	367 638
		<u>1 336 867</u>	<u>1 022 097</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>50 606 721</u>	<u>50 525 983</u>

*m*

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-77 073	73 225
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		770 316	791 702
		<u>693 243</u>	<u>864 927</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>693 243</b>	<b>864 927</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-916 628	214 814
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		314 770	-137 949
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>91 385</b>	<b>941 792</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Återbetalt tillskott balkonger		-21 959	562 953
Kapitaltillskott		165 000	
Förvärv av materiella anläggningstillgångar			-532 544
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>143 041</b>	<b>30 409</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-300 000	-900 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-300 000</b>	<b>-900 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-65 574</b>	<b>72 201</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>337 204</b>	<b>265 003</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>271 630</b>	<b>337 204</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### **Redovisning av intäkter**

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### **Värderingsprinciper m m**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### **Skatt**

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

#### **Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

#### **Tillkommande utgifter**

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde.

Där behov föreligger har anläggningstillgångarna delats upp på komponenter. Komponenterna skrivs sedan av över bedömd nyttjandeperiod. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

#### **Avskrivningar**

Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Byggnad (viktad procent)	1,0%	1,0%
Ombyggnationer	1,5-10%	1,5-10%
Maskiner, installationer och inventarier	10%	10%

Följande komponenter ligger till grund för avskrivningen för byggnad:

- stomme 111 år
- el 40 år
- tak 40 år
- ventilation 25 år

Följande komponenter ligger till grund för avskrivning av ombyggnationer:

- gårdsrenovering 30 år
- lokalombyggnad 40 år
- balkonger 33 år
- stambyte 67 år
- värmeanläggning 25 år
- hiss 33 år
- fasad 30 år
- avfallskvarn 10 år
- fönster 50 år

### ***Övriga tillgångar och skulder***

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### ***Fond för yttre underhåll***

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

*hm*

## Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter	1 143 024	1 143 024
Hyror	1 242 692	1 205 873
Övriga intäkter	8 283	28 417
<b>Summa</b>	<b>2 393 999</b>	<b>2 377 314</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	55 826	57 169
Städning	41 344	33 514
Tillsyn, besiktning, kontroller	12 029	7 057
Trädgårdsskötsel	500	2 053
Snöröjning	8 400	8 400
Reparationer	93 536	286 465
El	31 612	31 927
Uppvärmning	353 593	369 635
Vatten	52 608	47 614
Sophämtning	22 040	26 615
Försäkringspremie	41 964	39 650
Fastighetsavgift bostäder	31 671	30 751
Fastighetsskatt lokaler	101 960	83 010
Övriga fastighetskostnader	15 984	12 265
Kabel-tv/Bredband/IT	55 661	69 856
Förvaltningsarvode ekonomi	76 497	73 062
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	9 819	5 701
Panter och överlåtelse	7 440	3 277
Juridiska åtgärder	42 270	81 655
Övriga externa tjänster	10 763	14 269
	1 065 517	1 283 945
<b>Underhåll</b>		
Fasader	-	22 031
Övrigt	420 479	24 648
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>1 485 996</b>	<b>1 330 624</b>

## Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Porto / Telefon	-	1 575
Konsultarvode	55 603	-
Revisionarvode	20 400	28 800
<b>Summa</b>	<b>76 003</b>	<b>30 375</b>

*hm*

## Not 5 Personalkostnader och arvoden

### Medelantalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

### Arvoden, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden*	-	45 200
Sociala kostnader*	-	9 426
	-	<b>54 626</b>

\* Styrelsen har valt att inte ta ut ett arvode för år 2019

## Not 6 Byggnader

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden:		
-Byggnad	19 638 898	19 638 898
-Ombyggnad	21 292 001	21 292 001
-Mark	15 810 003	15 810 003
	56 740 902	56 740 902
Tillkommande poster:		
Ombyggnad Balkonger	540 994	509 310
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>57 281 896</b>	<b>57 250 212</b>
-Ingående avskrivningar	-8 288 220	-7 526 562
-Årets avskrivning enligt plan	-761 658	-761 658
	-9 049 878	-8 288 220
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>48 232 018</b>	<b>48 961 992</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	30 800 000	26 000 000
Mark	67 396 000	42 501 000
	<b>98 196 000</b>	<b>68 501 000</b>
Bostäder	88 000 000	60 200 000
Lokaler	10 196 000	8 301 000
	<b>98 196 000</b>	<b>68 501 000</b>

*km*

### Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	125 251	125 251
-Nyanskaffningar		-
	<u>125 251</u>	<u>125 251</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-93 211	-73 302
-Årets avskrivning	-8 658	-19 909
	<u>-101 869</u>	<u>-93 211</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>23 382</b>	<b>32 040</b>

### Not 8 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkningskonto SHB Fastighetsägarna	1 970 519	1 107 696
Skattekontot	22 615	15 989
	<u>1 993 134</u>	<u>1 123 685</u>

### Not 9 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Kassa	-	-
Swedbank	239 946	337 204
	<u>239 946</u>	<u>337 204</u>



**Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga**

<i>Långgivare</i>	<i>Konvertering /slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>Amortering /Upplåning</i>	<i>2018-12-31</i>
Swedbank 2658772294	2029-12-31	0,87%	3 000 000		3 000 000
Swedbank 2850757358	2021-08-25	2,66%	1 500 000		1 500 000
Swedbank 2857386656	2020-03-25	1,23%	3 500 000		3 500 000
Nordea 3,9788791239	3-månader	0,73%	2 000 000		2 000 000
Nordea 39788790933	3-månader	0,84%	2 500 000	300 000	2 800 000
Nordea 3,9788791239	3-månader	0,75%	2 500 000		2 500 000
			<b>15 000 000</b>	<b>300 000</b>	<b>15 300 000</b>
Varav kortfristig del			-450 000		-450 000
			<b>14 550 000</b>		<b>14 850 000</b>

**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Räntor	12 857	5 985
Förutbetalda hyror och avgifter	142 663	226 728
Revision	20 814	20 814
Arvode för styrelsen	30 102	60 000
Övriga upplupna kostnader	454 337	54 111
	<b>660 773</b>	<b>367 638</b>

*m*

## Övriga noter

### **Ställda säkerheter**

	2019-12-31	2018-12-31
<hr/>		
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	18 125 000	18 125 000
	<hr/>	<hr/>
	18 125 000	18 125 000
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>18 125 000</b>	<b>18 125 000</b>

### **Eventualförpliktelser**

Inga eventualförpliktelser är lämnade.

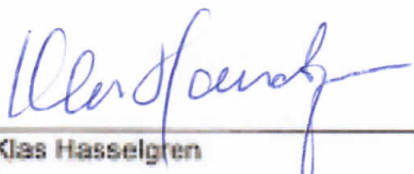
### **Väsentliga händelser**

Vi har beaktat hur effekterna av COVID-19 utbrottet kan komma att påverka föreningens framtida utveckling och/eller risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. Vi bedömer att det inte kommer få någon signifikant påverkan på föreningens ekonomi.

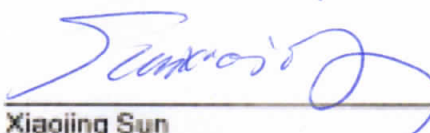
*jm*

## Underskrifter

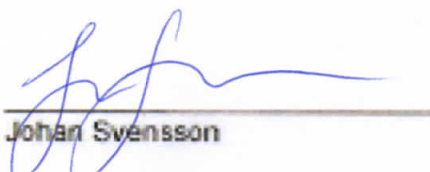
Stockholm <sup>23/4</sup> 2020

  
Klas Hasselgren

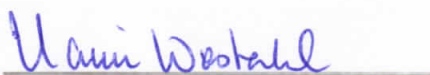
  
Torkel Agnér

  
Xiaojing Sun

  
Stefan Karlsson

  
Johan Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats den <sup>30/4</sup> 2020

  
Karin Westerlund  
Auktoriserad revisor  
Mazars SET Revisionsbyrå

Hänvisar till revisionsberättelsens underskrift  
Jan Järlén  
Internrevisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kulsprutan 2  
Org. nr 716425-9223

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kulsprutan 2 för år 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kulsprutan 2 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Kulsprutan 2 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

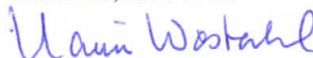
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett

förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Stockholm, 2020-04-30



Karin Westerlund  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kulsprutan 2

Org nr 716425-9223

Jag har granskat styrelsens förvaltning för år 2019 för Bostadsrättsföreningen Kulsprutan 2. Det är styrelsen som är ansvarig för att sköta förvaltningen i enlighet med föreningens stadgar och beslut tagna på årsstämman.

Föreningens verksamhet har granskats för att bedöma att den sköts på ett ändamålsenligt sätt och från ekonomisk synpunkt tillfredställande sätt samt att föreningens interna styrning och kontroll är tillräcklig.

Granskningen har genomförts genom deltagande på 7 styrelsemöten under året och genomläsning av protokoll från stämman och styrelsemöten under året och tidigare år.

Baserat på min granskning anser jag att:

Styrelsens ledamöter har utfört sitt uppdrag med omsorg och såvitt kan bedömas i enlighet med föreningens stadgar.

Den interna styrningen och kontrollen har under året sköts på ett bra sätt.

Jag anser således:

Utifrån ett förvaltnings perspektiv kan Föreningsstämman bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet.

Stockholm 2020-01-14



Jan Jarlsén

Internrevisor