

Årsredovisning för

Brf Kulsprutan 2

716425-9223

Räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

Brf Kulsprutan 2
Org.nr 716425-9223

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kulsprutan 2 (716425-9223) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01--2016-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse

Styrelsen har utgjorts av:

Linda Maria Carlsson	Ledamot
Karl Johan Ekbom	Ledamot
Peter August Thomasson Sidenbladh	Ledamot
Eva Lundgren	Suppleant
Ann-Charlotte Christina Möller	Suppleant

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 st protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Lena Debatin.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2016-05-25

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Kulsprutan 2 i Stockholms kommun omfattande adresserna Drottningholmsvägen 17 och Hantverkargatan 86. Fastigheten uppfördes under åren 1907-10.

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

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 23 medlemslägenheter har 2 överlåtits under året. Föreningen upplåter 23 bostäder och 5 lokaler med hyresrätt.

Enligt taxeringsbeskedet är den totala ytan 2 954 Kvm, varav 2 327 utgör lägenhetsyta och 627 Kvm utgör lokalyta.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under årets skötts av Fastighetsägarna Stockholm AB.

Ekonomi

Avgifter och hyror

Avgifterna har legat oförändrade under året.

Hysesreduktion beviljades för en hyresgäst med två veckor då lokalen inte var helt brukbar vid tillträdet i september. Även elkostnaderna för lokalen under byggtiden juni-oktober bekostades av föreningen. I samband med att hyresgästen Punctum flyttade belastades föreningen med en kostnad på 125 tkr för att lösa dem från kontraktet.

Kostnader

Reparationskostnaderna låg 228 tkr över budget. Ränteutgifterna gick ned kraftigt till totalt 325 tkr. Avskrivningarna summerade till 768 tkr.

Resultat

Totalt medförde detta ett negativt resultat på -497 tkr. Kassaflödet var dock på drygt +400 tkr och föreningen har vid årsskiftet 2016/2017 en kassa på cirka 900 tkr.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Vattenskada källare

Styrelsen har kontaktat försäkringsbolaget Brandkontoret angående ersättning. De skadeförebyggande åtgärder som gjorts omfattas inte av försäkringen. Nästa steg är att med hjälp av advokat kontakta ägaren av HVG 84 för ersättning.

Fasadrenovering

Arbetet går vidare. Med hjälp av Projektledarhuset har offerter tagits in. Preliminärt kan arbetet startas hösten 2017

Balkongbygge

Förberedelser för balkongbygge för tre lägenheter har genomförts under året (2 st HVG 86 och 1 st DHV 17). Bygglovsansökan är inlämnad och besked väntas i maj/juni. Preliminär byggstart efter sommaren, men innan fasadrenoveringen påbörjas. Arbetet kommer att genomföras av Balcona som byggde de tidigare balkongerna. En översyn av en kvarvarande originalbalkong inkl ev förslag på renoveringsåtgärder kommer också att ske i samband med bygget.

Klagomål om störande lukt och ljud

Klagomål inkom från en lägenhetsinnehavare längre bort i kvarteret som upplevde att restaurang Tiflisi är källan till störande ljud och dålig lukt. Styrelsens ambition har varit att bilda sig en uppfattning om så är fallet och att göra det helt förutsättningslöst. En person rekommenderad av Fastighetsägarna har tittat på fläktsystem, restaurangutrustning och vilka källor som eventuellt skulle kunna vara källan till problemen. Ingenting i Tiflisis verksamhet som kan vara upphovet till grannens problem har kunnat identifieras. Troligare är att från problemet härstammar någon av de andra restaurangerna i kvarteret.

Luktproblem

Undersökning av problem med lukt i vissa lägenheter visade på ett generellt problem orsakat av ett "blandat" ventilationssystem i huset mot Hantverkargatan (självdrag och fläktsystem). Vidare utredning sker under 2017 av kostnader vid eventuell övergång till genomgående mekanisk ventilation, alternativt bibehållet självdragningsystem med bättre kontroll av frånluftsventiler.

Hyresgäster

Smozle / Röda Stjärnan

Hyresgästen har tagit över Starlight Nails lokal under september 2016 efter att nödutgång har byggts upp från källarlokalen utefter påpekande från Brandmyndigheten. Förutom nödutgången med trappa och gång in till källarlokalen så har samtliga ytskikt i butikslokalen på gatuplan renoverats, elen setts över och dragits om samt gamla vatten- och avloppsrör tagits bort som förberedelse för ett nytt pentry.

Starlight Nails

Hyresgästen har tagit över Punctums fd lokal, vilken målades om samt fick felaktigheter i elinstallationen korrigerade.

Dina Fötter

Kontrakt med ny hyresgäst tecknades under året.

Tiflisi

Befintligt hyresavtal sas under året upp för omförhandling av villkoren. Dels omfattande en uppräknig av årshyran, dels att avtalet bättre täcker de frågor som ett avtal bör göra avseende tillsyn av utrustning, ventilation med mera. Hyresförhandlingen pågår vid årsskiftet 2016/2017 fortfarande.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
1997	Taket på Drottningholmsv. målades om.
1999	Entrén och trapphuset på Hantverkarg. renoverades.
2000	Fönster mot gatan på Hantverkarg. målades.
2004	Stammar bytes ut.
2005	Nya elstigare och nya elledningar i samtliga lägenheter installerades.
2006	Ventilation på Hantverkarg. uppgraderades.
2006	Tvättstugan målades om.
2007	En maskin och torkskåp i tvättstugan byttes ut.
2007	Majoriteten av lägenheterna satte upp balkonger mot gården.
2008	Gården inkl. bjälklaget totalrenoverades.
2009	Fönster mot gården på Drottningholmsv. renoverades.
2009	Taket på Drottningholmsv. målades om.
2009	Fasaden på Hantverkarg. renoverades.
2009	Taket på Hantverkarg. byttes ut.
2009	En av föreningens lokaler renoverades.
2009	Ny hiss som uppfyller samtliga moderna krav installerades på Hantverkarg.
2010	Fasaden på Drottningholmsv. renoverades.
2010	Två lägenheter satte upp balkong mot gården.

2010	Vindslägenheternas altaner på Hantverkarg. renoverades.
2010	Två av föreningens lokaler renoverades.
2011	Fjärrvärmväxlare byttes ut
2011	Bredband installerades
2012	Åtgärder mot fukt i källare vidtagna
2012	Renovering av gårdsdörr.
2013	Installation extra dräneringspump källare
2013	Installation av avfallskvarnar i kök hos medlemmar och hyresgäster.
2013	Inköp av trädgårdsmöbler, blomlådor och grill.
2014	Hissbygge Drottningholmsvägen påbörjas
2014	Renovering fönster Drottningholmsvägen
2014	Torktumlare och en tvättmaskin bytts ut.
2014	Ombyggnation av badrum hos en av föreningens lokal.
2015	Hissbygge Drottningholmsvägen slutförs
2015	Renovering fönster Hantverkargatan.
2016	Byggnation av nödutgång från källarvåning
2016	Renovering av 2 st butikslokaler

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	- 4 315 378
Årets resultat	<u>-497 451</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överföring till Fond för yttre underhåll	- <u>153 414</u>
Balanserat resultat	- 4 966 243

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Nettoomsättning	1	2 214 062	2 246 490
		<u>2 214 062</u>	<u>2 246 490</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	2	-1 491 789	-1 260 323
Underhåll		-132 828	-413 504
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-768 821	-768 827
Rörelseresultat		<u>-179 376</u>	<u>-196 164</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	7 789	7 754
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-325 864	-513 109
Resultat efter finansiella poster		<u>-497 451</u>	<u>-701 519</u>
Resultat före skatt		<u>-497 451</u>	<u>-701 519</u>
Årets resultat		<u>-497 451</u>	<u>-701 519</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	49 263 857	50 001 803
Maskiner och installationer	6	92 965	123 840
		<u>49 356 822</u>	<u>50 125 643</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>49 356 822</u>	<u>50 125 643</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	7	881 300	509 138
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	27 882	43 829
		<u>909 182</u>	<u>552 967</u>
Kassa och bank		609 875	8 534
Summa omsättningstillgångar		<u>1 519 057</u>	<u>561 501</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>50 875 879</u>	<u>50 687 144</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		28 971 824	28 971 824
Uppskrivningsfond		1 800	1 800
Fond för yttre underhåll		1 502 751	1 334 254
Kapitaltillskott		8 383 773	8 383 773
		<u>38 860 148</u>	<u>38 691 651</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 315 378	-3 445 362
Ansamlad förlust		-497 451	-701 519
		<u>-4 812 829</u>	<u>-4 146 881</u>
Summa eget kapital		<u>34 047 319</u>	<u>34 544 770</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	<u>16 450 000</u>	<u>15 450 000</u>
		16 450 000	15 450 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		174 356	324 452
Skatteskulder		-14 027	9 431
Övriga skulder		6 729	3 309
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	<u>211 502</u>	<u>355 182</u>
		378 560	692 374
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>50 875 879</u>	<u>50 687 144</u>

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Om inte annat framgår är principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Då K3-regelverket tillämpas är byggnaden uppdelad på olika komponenter enligt nedan. Avskrivningar sker linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden.

Byggnaden har delats upp på komponenterna stomme, värmestammar, el, fönster, tak, hissar, ventilation och fasad inkl. balkong enligt SABO:s rekommendationer. Där en komponent redan funnits vara utbytt har justering gjorts för detta.

Avskrivningar i antal år, bokfört värde och restvärde framgår enligt nedan

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>(i antal år)</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnad (viktad avskrivningsprocent 1,0%, 100 år)	
- Stomme	100 år
- El	40 år
- Fönster	50 år
- Tak	40 år
- Ventilation	25 år
-Fastighetsförbättringar	
- Gårdsrenovering	30 år
- Lokalombyggnad	40 år
- Balkonger	10 år
- Stambyte	66 år
- Fasad	100 år
- Värmeanläggning	25 år
- Hissanläggning	33 år
- Avfallskvarnar	10 år
-Maskiner, installationer och inventarier	
-Bredband	10 år
-Tvättstuga	10 år

Fordringar

Upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas inflyta.

Redovisning av intäkter

Hyres- och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkter.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar och redovisas efter bokföringsnämndens allmänna råd "BFNAR 2003:4 Redovisning av medel reserverade för framtida underhållet i bostadsrättsföreningar".

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde med hänsyn taget till befarade förluster om ej annat anges i not nedan.

Skatt

Enligt en ny dom i Högsta Förvaltningsdomstolen den 29 december 2010 ska bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten vara skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2016	2015
Årsavgifter	1 143 024	1 143 024
Hyror	1 036 464	1 097 232
Övriga intäkter	34 574	6 234
Summa	2 214 062	2 246 490

Not 2 Driftskostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel, hisskötsel och städning	113 962	186 354
Reparationer	343 875	260 899
El	37 444	33 167
Uppvärmning	395 975	334 560
Vatten	43 158	35 872
Sophämtning	31 130	18 813
Försäkringspremier	36 900	37 610
Fastighetsskatt	83 010	81 490
Fastighetsavgift	29 164	28 589
Övriga fastighetskostnader	24 416	25 257
Kabel TV	67 774	84 073
Ersättning hyresgäst	125 000	-
Revisionsarvoden	20 000	20 000
Förvaltningsarvode	71 210	68 497
Övr externa tjänster	65 599	38 054
Övriga driftskostnader	3 172	7 088
Summa	1 491 789	1 260 323

Föreningen har ingen fast anställd personal.

Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2016	2015
Ränteintäkter	7 789	7 754
Summa	7 789	7 754

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2016	2015
Räntekostnader till kreditinstitut	325 505	509 544
Övriga räntekostnader	359	3 565
Summa	325 864	513 109

Not 5 Byggnader, markanläggning och mark

	2016	2015
Ingående anskaffningsvärde		
- Byggnad	20 121 822	20 121 822
- Ombyggnad	17 319 118	17 319 118
- Mark	15 810 004	15 810 004
	<u>53 250 944</u>	<u>53 250 944</u>
Inköp	3 261 514	3 261 514
Försäljningar och utrangeringar	-482 924	-482 924
Omklassificering	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 029 534	56 029 534
Ingående avskrivningar	-6 027 731	-5 359 205
	-737 946	-737 946
Försäljningar och utrangeringar	-	69 420
Omklassificering	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 765 677	-6 027 731
Redovisat värde vid årets slut	49 263 857	50 001 803
Taxeringsvärde		
Byggnader	26 000 000	26 800 000
Mark	42 501 000	29 349 000
	<u>68 501 000</u>	<u>56 149 000</u>
Bostäder	60 200 000	48 000 000
Lokaler	8 301 000	8 149 000
	<u>68 501 000</u>	<u>56 149 000</u>

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2016	2015
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	234 968	234 968
-Nyanskaffningar	-	-
	<u>234 968</u>	<u>234 968</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-111 128	-80 247
-Årets avskrivning enligt plan	-30 875	-30 881
	<u>-142 003</u>	<u>-111 128</u>
Redovisat värde vid årets slut	92 965	123 840

Not 7 Övriga fordringar

	2016	2015
Momsfordran	-47 298	14 365
Avräkningskonto SHB FÄ	910 324	494 760
Övriga fordringar	18 274	-
Skattekontot	-	13
	<u>881 300</u>	<u>509 138</u>

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016	2015
Försäkringspremie	27 882	27 048
Övrigt	-	10 021
ComHem	-	6 760
	27 882	43 829

Not 9 Eget kapital

	<i>Bundet eget kapital</i>			<i>Fritt eget kapital</i>		<i>Summa</i>
	<i>Uppskriv.fond Kapital Insatser</i>	<i>Fond för yttre tillskott</i>	<i>Fond för underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	
Belopp vid årets ingång	28 971 824	8 385 573	1 334 254	-3 445 362	-701 519	34 544 769
Disposition enligt stämmobeslut			168 497	-870 016	701 519	
Årets resultat	-	-			-497 451	-497 451
Belopp vid årets utgång	28 971 824	8 385 573	1 502 751	-4 315 378	-497 451	34 047 319

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Långivare</i>	<i>Konvertering / slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>Skuldbelopp 2016-12-31</i>	<i>Amortering / upplåning</i>	<i>Skuldbelopp 2015-12-31</i>
Swedbank	2029-12-31	0,72%	3 500 000		6 000 000
Swedbank	2018--08-24	2,080%	2 000 000		2 000 000
Swedbank	Rörligt	0,91%	2 500 000		2 500 000
Swedbank	2017-08-25	3,210%	3 000 000		3 000 000
Swedbank	2021-08-25	2,660%	1 500 000		1 500 000
Swedbank	Rörligt	0,72%	450 000		450 000
Swedbank	2020-03-25	1,23%	3 500 000		-
			16 450 000		15 450 000
Swedbank checkräkningskredit			-608 846		
(1 000 000)			15 841 154		
Förfaller till betalning senare än 5 år			15 450 000		

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016	2015
Räntor	17 781	87 046
Förutbetalda hyror och avgifter	173 721	189 422
Fortum	-	1 514
Revisionsarvode	20 000	20 000
HB	-	-
Arvode	-	20 000
Spab	-	-
Sociala avgifter	-	6 284
Orginalbolagen	-	18 586
Sandberg	-	12 230
Övrigt utlägg	-	100
	211 502	355 182

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Ställda panter för fastighetslån	18 125 000	18 125 000
Summa	18 125 000	18 125 000

Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
----------------------------	-------------	-------------

Underskrifter

Stockholm / 2017

Peter August Thomasson Sidenbladh

Linda Maria Carlsson

Karl Johan Ekbohm

Min revisionsberättelse har lämnats / 2017

Karin Westerlund
Auktoriserad Revisor
Mazars SET Revisionsbyrå