

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

Räkenskapsåret  
**2018-01-01 - 2018-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-8
Resultaträkning	9
Balansräkning	10-11
Kassaflödesanalys	12
Noter	13-19
Underskrifter	20

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kulsprutan 2 (Org nr 716425-9223) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

## **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

### **Föreningens Ändamål**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden.

### **Grundfakta om föreningen**

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-05-05 och den ekonomiska planen registrerades 2003-04-29. Nya stadgar godkändes av stämman 2018-04-24 och vid en extrastämma 2018-08-28. De registrerades 2018-12-20 hos Bolagsverket.

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

### **Fakta om fastigheten**

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

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

Lägenheterna utgörs av:

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

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

Vid årets början var antalet medlemslägenheter 23st. 1st har överlåtits under året. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna.

För 2019 planeras inga höjningar av medlemsavgifterna. Senaste höjningen skedde 2009.

Utöver medlemsavgiften betalar varje medlem en bredbandsavgift på 100 kronor per månad. Bredbandet uppgraderades under 2018 från 100 till 250 Mbit per sekund (avtal 60 mån). Avtalet med Comhem för kabel-TV omförhandlades (avtal 36 mån) till nya betydligt lägre avgifter.

Föreningen följer Fastighetsägarnas rekommendationer angående andrahandsuthyrning. För detaljerad information hänvisas till föreningens hemsida, [www.kulprutan2.se](http://www.kulprutan2.se).

Ordinarie föreningsstämma inklusive middag ägde rum på restaurang Spring Rolls 2018-04-24.

På stämman representerades 22 medlemslägenheter varav fyra via fullmakt.

### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna i Stockholm AB. 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 1, under perioden 2018-01-01--04-24, utgjordes av:

Linda Maria Carlsson	Sekreterare
Karl Johan Ekbohm	Ledamot
Lennart Fries	Ordförande

Hanna Sara Loverfeldt	Suppleant
-----------------------	-----------

Torkel Agnér	Internrevisor
--------------	---------------

Styrelse 1 har under verksamhetsåret haft 3 st protokollförda sammanträden.

#### Styrelse 2, under perioden 2018-04-24---12-31, utgjordes av:

Torkel Agnér	Sekreterare
Lennart Fries	Fastighet och Ekonomi
Klas Hasselgren	Ordförande
Stefan Karlsson	Hyresgäster

Sebastian Törneman	Suppleant
--------------------	-----------

Xiaojing Sun	Suppleant
--------------	-----------

Ellen Starck Theander	Suppleant
-----------------------	-----------

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

Styrelse 2 har under verksamhetsåret haft 10 st protokollförda sammanträden.

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening.

### Revisor

Extern revisor har varit Karin Westerlund, Mazars SET Revisionsbyrå.

### Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Lotta Möller och Karl Johan Ekbohm

Mandatperioden går ut vid ordinarie stämma 2019 för Lennart Fries och Torkel Agnér, samt suppleanter som väljs på 1 år.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och planerade åtgärder

2018 har varit ett händelserikt år på många plan. Styrelsen har liksom föregående år fokuserat arbetet på fem områden som bedöms ha störst påverkan på föreningens långsiktiga utveckling.

1. Medlemsinformation

2. Hyresintäkternas utveckling

3. Fastighetsunderhållet

4. Energiförbrukningen

5. Lån och Räntor

1. Medlemsinformation

Våra Medlemmars trivsel, säkerhet och värmekomfort samt informationsgivningen har varit ett av våra fokusområden. Brandskyddsinspektion har genomförts liksom en genomgång av de flesta lägenhetens värmekomfort. Medlemmars frågor har besvarats snabbt och varje styrelsemöte har följts upp med ett månatligt medlemsbrev där det redogjorts för fattade beslut och annat som påverkar medlemmarna.

Städdagar har genomförts under våren och hösten med efterföljande trevligt samkväm liksom föreningens jultradition med tillhörande julpynt samt glögg i samband med första advent.

2. Hyresgäster och hyresintäkternas utveckling

Föreningens hyresintäkter har i snitt ökat ca; 2 procent per år mellan 2013 och 2018 till dagens genomsnittsnivå på 1.923 kr/ kvm och år.

Fastighetsägarnas bruksvärdesuträkning visar att föreningens hyresintäkter uppgår till knappt 30 procent av de totala intäkterna. Det innebär att föreningen kan öka andelen hyresintäkter och fortfarande vara en äkta förening.

*Smozle/Röda Stjärnan*

Styrelsen har under året harmoniserat Smozles två hyreskontrakt för att underlätta en kommande överlåtelse. Två takläckage (inklusive lanterninen) har skett under våren 2018 vilket gjort att den skyddande presenningen bytts ut i avvaktan på beslut om ny lanternin. Två översvämningar har även ägt rum i butiken, vilket föranlett montering av en backventil. Brandkontoret har tagit en del av kostnaderna för översvämningarna. Styrelsen bedömer att felet nu är identifierat och avväjrt.

*Starlight Nails*

Hyresgästen har god tillströmning av kunder.

*Dina Fötter*

Höstens ventilationsutredning bekräftade ett stopp i ventilationssystemet. Detta åtgärdades under 2018 genom rensning och tätning av aktuell imkanal.

*Tiflisi*

Kök- och diskutrymme saknar nödvändiga tätskikt. Två läckage under 2018 i kombination med tidigare läckage har orsakat skador i bjälklaget under Tiflisis kök och matsal. Detta bekräftas av genomförda fuktutredningar. Detta utgör en stor risk och skulle ha åtgärdats av hyresgästen under 2018, men har skjutits fram till sommaren 2019.

Ansvar gällande frågor avseende tillsyn av utrustning, ventilation, tätskikt mm regleras i hyresavtalet samt i ett kompletterande avtal som upprättats mellan hyresvärden och hyresgästen. Obligatorisk ventilationskontroll ska genomföras och bekostas av Tiflisi

3. Fastighetsunderhållet

Ett väl avvägt underhåll vid rätt tidpunkt är styrelsens ambition för att hitta en balans mellan god ekonomi och ett bibehållet värde på fastigheten. För att sänka kostnaderna har styrelsen utfört en del arbeten själva samt avtalat med Juran Bygg och Fasth el att de ska utföra vissa

uppdrag, inom rimlig tid till avtalat timarvode. Trots detta har föreningen under året drabbats av flera oförutsedda kostnader.

#### *Vattenskador i lokaler och källare/ Tiflisi samt Smozle*

Till följd av vattenläckagen i Tiflisis kök har styrelsen kontaktat försäkringsbolaget Brandkontoret och företaget Promenta angående ansvars- och ersättningsfrågan samt lämpliga åtgärder. Det har framkommit att kök- och diskutrymme saknar nödvändiga tätskikt. Läckagen har orsakat skador i bjälklaget och processen fortsätter under 2019.

Två nya takläckage har uppmärksammats i Smozles (Röda Stjärnan) tak. Det ena tros komma från ett läckande tätskikt på gården vid Drottningholmsvägen 17 husvägg och det andra är en tidigare känd läcka i lanterninen. Båda läckagen bör noggrant följas upp under 2019

Två läckage på dagvattenssystemet åtgärdades akut i Smozles källare under 2018. Vissa fuktskador uppmärksammades i golv, pentry och toalett varför sanering och uttorkning genomfördes. En backventil har installerades under 2018.

#### *Fasadrenovering*

Renoveringen av gårdsfasaden på Drottningholmsvägen 17 har efter rådgörande med Morneon skjutits upp till 2019. Föreningen har en option med fast pris för detta.

#### *Terrassen och taket, Drottningholmsvägen 17*

Styrelsen har, med hjälp av föreningen godkända ritningar, kunnat påvisa att terrassen inte är byggd utifrån dessa. Även besiktningsprotokoll saknas. Jurist har anlitats. Upplupna kostnader täcks delvis av föreningens ansvarsförsäkring. Tidigare läckor är lagade genom byte av krönplåtar och lagning av tätskiktet.

En tidigare takbesiktning påtalade brister och läckage som har åtgärdats men det har visat sig att läckaget kräver en större insats under 2019 då takpapp saknas över vindstrappan.

#### *Balkongbygget*

Styrelsen har i egenskap av byggherre, anlitat Fästeb AB, för att utifrån givna bygglov, för medlemmars räkning bygga fyra nya balkonger. Balkongerna har betalats av respektive medlem men ägs av föreningen vilket ökar fastighetens totala värde.

Stadsbyggnadskontoret har under januari/februari 2019, efter Fästebes rättelser, godkänt balkongernas utförande.

#### *Lukt- och ventilationsproblem*

Utredningar under 2018 har fått styrelsen att fokusera på självdragningsystem med bättre kontroll av och åtgärdande av täppta frånluftsventiler.

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

År	Tidigare Åtgärder
1999	Entrén och trapphuset på Hantverkargatan 86 renoverades.
2004	Stammar 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 Fjärrvärmeväxlare 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
- 2017 Cykelförråd byggs på Innergården
- 2017 Byte av plåtar på- och tätning av läckande terrass Drottningholmsvägen 17
- 2017 Översyn av säkerhetsutrustning och tätning av tak på Drottningholmsvägen
- 2017 Översyn och intrimning av fjärrvärmeväxlare och värmepump

#### Åtgärder 2018

- 2018 Sensorstyrd ledbelysning i trapphus installeras stegvis
- 2018 Installation av säkerhetsfönster på Drottningholmsvägens vindsvåning
- 2018 Bygge av 4 nya Balkonger
- 2018 Källarväggar och skyddskott har tätats för brandskydd och mot råttor
- 2018 Reparationsmålning av skadade dörrar och väggar i entréer
- 2018 Översyn av värmeförsel och radiatorer i samtliga lägenheter
- 2018 Backventil installerad på dagvattensystem
- 2018 Tryckstegringspump för vatten har installerats
- 2018 Ventilation i definierade lokaler
- 2018 Uppgradering av bredband till 250 Mbit/s
- 2018 Energideklaration genomförd

#### Planerade åtgärder

- 2019 kv1 Radonmätning
- 2019 kv3 Fasadenovering av Drottningholmsvägens gårdsfasad uppskjuten
- 2019 kv3 Åtgärdande av bjälklag efter fleråriga läckor från Tiflisi

#### 4. Energiförbrukningen (se not 3)

I syfte att sänka föreningens energiförbrukning har styrelsen vidtagit åtgärder för såväl fjärrvärme, vatten samt gemensam elförbrukning. Detta utifrån ett miljötänkande och det faktum att skatter och avgifter höjts kraftigt samt trycket i stadens vattenledningar sänkts. Energideklaration har genomförts. Resultatet bekräftar betydelsen av gjorda insatser.

En översyn och korrigerande av värmeförsel, radiatorer och termostater har genomförts hos flertalet av våra medlemmar. Tillsammans med en justering av föreningens cirkulationspump och fjärrvärmeväxlare har fjärrvärmeförbrukningen kunnat sänkas. Sensorstyrd belysning i entréer har införts och en stegvis övergång ledbelysning i alla våra gemensamhetsutrymmen har inneburit en minskad elförbrukning 2018.

#### 5. Lån och Räntor (se not 11)

Styrelsen har under 2018 gjort en ny översyn av lån och lånevillkor, vilket resulterat i flytt av lån och en amorteringsplan på minst 400 tkr per år för att balansera kommande räntehöjningar.

Ett lån på 200 tkr har avslutats och ett lån på 3 000 tkr omförhandlats efter en extra amortering på 500 tkr hos Swedbank. Ett lån på 2 000 tkr har flyttats till Nordea som kunde erbjuda förmånligare villkor. Totalt sett har lånen minskats från 16 200 tkr till 1,5% ränta 2017 till 15 300 tkr till i snitt 1,1% ränta 2018, vilket innebär att våra lån nu ligger på 6 971:- / kvm och år.

## Ekonomi i sammandrag

Föreningens ekonomi är stabil. Framtida hyreshöjningar och amorteringar bör kunna balansera höjda räntor och höjda kostnader såvida inget oförutsett inträffa. Vattenläckor är det största hotet mot vår förening och det är svårt att få ersättningar från försäkringsbolagen

### Avgifter och hyror 2018 mot 2017

Avgifterna har legat oförändrade under året = +-0 %  
Hyror och övriga intäkter har ökat med 54 tkr = + 2,3 %

### Rörelsens Kostnader 2018 mot 2017

Driftskostnaderna ökade med 78 tkr = + 6 %  
Ränteutgifterna gick ned 67 tkr = - 28 %  
Avskrivningarna låg oförändrat kvar på 792 tkr = +- 0 %

### Resultat 2018 mot 2017

Resultat före skatt förbättrades från -30 tkr till 73 tkr = + 103 tkr

### Likviditetsförändringar 2018 mot 2017

Löpande bidrag från verksamheten f förändringar av rörelsekapital 865 tkr mot 763 tkr föregående år.

Lån amorterades med 900 tkr mot 250 tkr föregående år

Investeringar i balkonger genomfördes under året för 532 tkr.

Föreningens likvida tillgångar vid utgången av 2018 uppgick till cirka 1 400 tkr.

<b>Flerårsöversikt tkr</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Nettoomsättning tkr	2 377	2 334	2 188	2 246	2 215
Res e fin poster tkr	73	-30	-497	-702	-428
Fastighetsskötsel/rep	394	216	785	477	437
Räntekostnader tkr	172	239	325	513	569
Balansomslutning tkr	50 525	50 928	50 923	50 698	50 210
Lån tkr	15 300	16 200	16 450	15 450	15 450
Soliditet %	67,5%	66,8%	66,9%	68,1%	67,5%
<b>Nyckeltal per kvm/år</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Avgift kr	479	479	479	479	479
Hyresintäkter kr	1.923	1 886	1 653	1 749	1 695
Lån kr	6.575	6 961	7 069	6 639	6 639
Fastighetsskötsel/rep kr	169	93	337	204	188
El och värme kostn kr	172	184	186	158	159
Kapitalkostnad kr	74	103	140	220	245



### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskrivn Kapital- tillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	28 971 824	8 385 573	1 656 165	-4 966 243	-29 611	34 017 708
Resultatdispo- sition enligt förenings- stämman:						
För yttre underhåll			205 503	-205 503		
Balanseras i ny räkning				-29 611	29 611	
Årets resultat					73 225	73 225
Belopp vid årets utgång	28 971 824	8 385 573	1 861 668	-5 201 357	73 225	
		<b>Totalt bundet eget kapital</b>	<b>Totalt fritt eget kapital</b>			
		39 219 065	-5 128 132			<b>34 090 933</b>

### Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	- 5 201 357
Årets resultat	73 225

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	
Överföring till Fond enligt stadgarna	- 153 414
Balanserat resultat	- 4 974 718
Balanseras i ny räkning	- 5 128 132

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

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Nettoomsättning	2	2 377 314	2 334 351
Övriga rörelseintäkter		61 035	-
		<u>2 438 349</u>	<u>2 334 351</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 330 624	-1 252 923
Övriga externa kostnader	4	-30 375	-48 552
Personalkostnader och arvoden	5	-54 626	-44 800
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-791 702	-791 765
<b>Rörelseresultat</b>		<u>231 022</u>	<u>196 311</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		7 770	6 510
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 715	7 045
Räntekostnader och liknande resultatposter		-172 282	-239 477
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>73 225</u>	<u>-29 611</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>73 225</u>	<u>-29 611</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>73 225</u>	<u>-29 611</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	48 961 992	49 191 106
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	32 040	51 949
Inventarier och installationer	8	-	10 135
		<u>48 994 032</u>	<u>49 253 190</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>48 994 032</u>	<u>49 253 190</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		29 785	-
Övriga fordringar	9	1 123 685	1 370 466
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		41 277	39 095
		<u>1 194 747</u>	<u>1 409 561</u>
<b>Kassa och bank</b>	10	337 204	265 003
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 531 951</u>	<u>1 674 564</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>50 525 983</u>	<u>50 927 754</u>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser/balkonger		8 383 773	8 383 773
Insatser		28 971 824	28 971 824
Fond för yttre underhåll		1 861 668	1 656 165
Uppskrivningsfond		1 800	1 800
		<u>39 219 065</u>	<u>39 013 562</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-5 201 357	-4 966 243
Årets resultat		73 225	-29 611
		<u>-5 128 132</u>	<u>-4 995 854</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>34 090 933</u>	<u>34 017 708</u>
<b>Avsättningar</b>			
Övriga avsättningar		<u>562 953</u>	-
		562 953	-
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	<u>14 850 000</u>	<u>15 750 000</u>
		14 850 000	15 750 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		450 000	450 000
Leverantörsskulder		160 904	118 714
Skatteskulder		3 376	2 870
Övriga skulder		40 179	163 184
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	<u>367 638</u>	<u>425 278</u>
		1 022 097	1 160 046
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>50 525 983</u>	<u>50 927 754</u>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		73 225	-29 611
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		791 702	791 765
		<u>864 927</u>	<u>762 154</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>864 927</b>	<b>762 154</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		214 814	-453 082
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-137 949	284 189
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>941 792</b>	<b>593 261</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Lämnade tillskott balkonger		562 953	
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-532 544	-688 134
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>30 409</b>	<b>-688 134</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-900 000	-250 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-900 000</b>	<b>-250 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>72 201</b>	<b>-344 873</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>265 003</b>	<b>609 875</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>337 204</b>	<b>265 002</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, utrangeras 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>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</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
- avfallskvavn 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.



## Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Arsavgifter	1 143 024	1 143 024
Hyror	1 205 873	1 183 376
Övriga intäkter	28 417	7 951
<b>Summa</b>	<b>2 377 314</b>	<b>2 334 351</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	57 169	50 294
Städning	33 514	37 013
Tillsyn, besiktning, kontroller	7 057	39 643
Trädgårdsskötsel	2 053	-
Snöröjning	8 400	3 597
Reparationer	286 465	128 913
El	31 927	36 433
Uppvärmning	369 635	392 674
Vatten	47 614	45 369
Sophämtning	26 615	20 705
Försäkringspremie	39 650	41 099
Fastighetsavgift bostäder	30 751	30 245
Fastighetsskatt lokaler	83 010	83 010
Övriga fastighetskostnader	12 265	28 135
Kabel-tv/Bredband/IT	69 856	48 931
Förvaltningsarvode ekonomi	73 062	71 375
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	5 701	-
Panter och överlåtelse	3 277	5 812
Juridiska åtgärder	81 655	59 835
Övriga externa tjänster	14 269	12 128
	<b>1 283 945</b>	<b>1 135 211</b>
<b>Underhåll</b>		
El	-	6 398
Tak	-	16 900
Fasader	22 031	-
Fönster	-	49 272
Övrigt	24 648	45 142
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>1 330 624</b>	<b>1 252 923</b>

## Not 4 Övriga externa kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Porto / Telefon	1 575	1 018
Konsultarvode	-	27 534
Revisionarvode	28 800	20 000
<b>Summa</b>	<b>30 375</b>	<b>48 552</b>



## Not 5 Personalkostnader och arvoden

### Medelantalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

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

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Styrelsearvoden*	45 200	44 800
Sociala kostnader*	9 426	-
	<b>54 626</b>	<b>44 800</b>

\* Styrelsearvoden prisbasbelopp år 2018 45.200:-

\* Sociala avgifter 31,42% beräknat på arvodet men pga av utebliven arvodesuttag 2017 minskar sociala kostnaderna med 5 374 :- i år

## Not 6 Byggnader

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden:</b>		
-Byggnad	19 638 898	19 638 898
-Ombyggnad	21 292 001	20 580 633
-Mark	15 810 003	15 810 003
	<b>56 740 902</b>	<b>56 029 534</b>
<b>Tillkommande poster:</b>		
Pågående ombyggnation	509 310	688 134
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>57 250 212</b>	<b>56 717 668</b>
-Ingående avskrivningar	-7 526 562	-6 765 678
-Årets avskrivning enligt plan	-761 658	-760 884
	<b>-8 288 220</b>	<b>-7 526 562</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>48 961 992</b>	<b>49 191 106</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	26 000 000	26 000 000
Mark	42 501 000	42 501 000
	<b>68 501 000</b>	<b>68 501 000</b>
Bostäder	60 200 000	60 200 000
Lokaler	8 301 000	8 301 000
	<b>68 501 000</b>	<b>68 501 000</b>

### Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	125 251	125 251
-Nyanskaffningar		-
	<u>125 251</u>	<u>125 251</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-73 302	-64 644
-Årets avskrivning	-19 909	-8 658
	<u>-93 211</u>	<u>-73 302</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>32 040</b>	<b>51 949</b>

### Not 8 Inventarier och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	109 717	109 717
-Nyanskaffningar		-
	<u>109 717</u>	<u>109 717</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-99 582	-77 359
-Årets avskrivning	-10 135	-22 223
	<u>-109 717</u>	<u>-99 582</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>10 135</b>

### Not 9 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avräkningskonto SHB Fastighetsägarna	1 107 696	1 361 624
Skattekontot	15 989	8 842
	<u>1 123 685</u>	<u>1 370 466</u>

### Not 10 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Kassa	-	1 029
Swedbank	337 204	263 974
	<u>337 204</u>	<u>265 003</u>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Långgivare</i>	<i>Konvertering /slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>Amortering /Upplåning</i>	<i>2017-12-31</i>
Swedbank 2658772294	2029-12-31	0,73%	3 000 000	500 000	3 500 000
Swedbank 2658772302	2018-08-24	2,08%			2 000 000
Swedbank 2850757358	2021-08-25	2,66%	1 500 000		1 500 000
Swedbank2855633471	3-månader	-		200 000	200 000
Swedbank 2857386656	2020-03-25	1,23%	3 500 000		3 500 000
Nordea 3,9788791239	2017-08-25	0,30%	2 000 000		
Nordea 39788790933	3-månader	0,73%	2 800 000	200 000	3 000 000
Nordea 3,9788791239	3-månader	0,40%	2 500 000		2 500 000
			<b>15 300 000</b>	<b>900 000</b>	<b>16 200 000</b>
Varav kortfristig del			-450 000		-450 000
			<b>14 850 000</b>		<b>15 750 000</b>

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Räntor	5 985	9 694
Förutbetalda hyror och avgifter	226 728	239 987
Revision	20 814	20 814
Arvode för styrelsen	60 000	44 800
Upplupet takterrass		28 750
Övriga upplupna kostnader	54 111	81 233
	<b>367 638</b>	<b>425 278</b>

## Övriga noter

### **Ställda säkerheter**

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	18 125 000	18 125 000
	<u>18 125 000</u>	<u>18 125 000</u>
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>18 125 000</b>	<b>18 125 000</b>

### **Eventualförpliktelser**

Inga eventualförpliktelser är lämnade.


## Underskrifter

Stockholm 25/4 2019



---

Klas Hasselgren



---

Lennart Fries



---

Torkel Agnér



---

Stefan Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26/4 2019



---

Karin Westerlund  
Auktoriserad revisor  
Mazars SET Revisionsbyrå

Hänvisar till revisionsberättelsens underskrift  
Jan Jarlsén  
Internrevisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kulsprutan 2 för år 2018.

Enligt vår 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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultat-räkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kulsprutan 2 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Kulsprutan 2 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm, 2019-04-26

Mazars SET Revisionsbyrå AB



Karin Westerlund  
Auktoriserad revisor

## **Revisionsberättelse**

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kulsprutan 2**

**Org nr 716425-9223**

Jag har granskat styrelsens förvaltning för år 2018 för Bostadsrättsföreningen Kulsprutan 2. Det är styrelsen som är ansvarig för att sköta förvaltningen i enlighet med föreningens stadgar.

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 fyra styrelsemöten under året och genomläsning av protokoll från stämman och styrelsemöten under året och tidigare år.

Baserat på min granskning anser jag att:

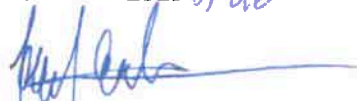
Styrelsens ledamöter har utfört sitt uppdrag med omsorg och såvitt kan bedömas i enlighet med föreningens stadgar.

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 2019-04-26



Jan Jarsén

Internrevisor