

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kulsprutan 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2010.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-05-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-04-29 och nuvarande stadgar registrerades 2005-12-05 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

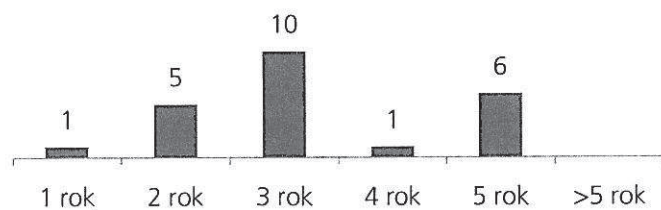
Fastigheten bebyggdes 1945 - 1946 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1945.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2925 kvadratmeter, varav 2327 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 598 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 23 lägenheter med bostadsrätt och 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 23 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 3 överlåtits under året.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Renate Maria Kalbhenn	Ledamot
Klas Torkel Stureson Agnér	Ledamot
Lizbeth Lorena Valck Ampuero	Ledamot
Ingmarie E Aronsson Hallberg	Ledamot
Johan Gunder Hedström	Ledamot
Carl Johan Michael Petersson	Suppleant
Åsa Elisabet Andersson	Suppleant
Peter August Thomasson	Suppleant
Sidenblad	
Karl Jonas Fredrik Söderström	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Karin Westerlund	Ordinarie Extern	Mazars SET
------------------	------------------	------------

Valberedning

Anna Morne	Sammanställande
------------	-----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-05-26.

Extra föreningsstämma hölls 2010-06-09. Extra stämma med anledning av stadgeändring.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Bygggruppens berättelse	2011-02-21
-------------------------	------------

Under året som gått har en mängd arbeten på våra hus avslutats.

Det stora arbetet med nytt tak och fasad på Hantverkargatan är slutbesiktat liksom den nya fasaden på Drottningholmsvägen. Fasaderna är nu målade i den ursprungliga kulören från 1905, vilken vår anlitade arkitekt Magnus Carlen tagit fram.

Bygget av vindsvåningen på Hantverkargatan har vållat fortsatta bekymmer. De tre altanerna har visat sig felaktigt byggda med läckage till underliggande lägenheter som följd. Ställningarna på gården fick därför stå kvar länge. Altanerna är nu helt ombyggda med rätt fall och tätskikt av rostfri plåt, och impregnerade trätrallar som ytskikt.

I januari hade vi ett litet brandtillbud längst upp i trapphuset på Hantverkargatan. De inbyggda spottarna var monterade med otillräcklig värmeisolering och felaktiga ledningar.

Det har länge varit problem med elak lukt i huset, Hantverkargatan. En orsak kan ha varit restaurangens fettavskiljare som var olämpligt ansluten till skorstenen. En separat avluftning är nu monterad utvändigt på skorstenen. Problemen är inte helt lösta. Jakten på lukten fortsätter.

Den nya hissen slutbesiktades under året.

Det har länge runnit vatten ur skorstenen nere i undercentralen. Misstankar har funnits att det läckt från någon lägenhet. Undersökning med värmekamera och filmning av skorstenen har uteslutit detta. Sökandet resulterade i upptäckten av en stenkista i källaren mellan Sun Toy och undercentralen. Dit rinner från den omgivande marken, under husen, ca 600 liter per dygn. En del av vattnet letar sig vidare och har visat sig under skorstenen. Provtagning visar att det är en blandning av avloppsvatten och grundvatten. Stockholms Vatten är kontaktade för vidare undersökning av deras ledningar.

Två balkonger har tillkommit.

Hos Dina Fötter har föreningen installerat två konvektorer. Det har varit alltför kallt i lokalen.

Efter ett inbrott har låsen till vind, källare och ytterdörrar bytts ut.

Stadgarna ändrades vid årsstämman för att möjliggöra debitering av dröjsmålsränta och inkassoavgift. En anpassning till bostadsrättslagen har också gjorts.

Miljöförvaltningen är kontaktad med anledning av de bullrande fläktarna på gården.

S:t George har flyttat och övertagit en del av Sun Toys lokaler och vi har fått en ny hyresgäst, Starlight Nails. Investering i nya eldragningar i S:t George samt Sun Toy:s lokaler har påbörjats.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Värmeväxlaren för fjärrvärme har tjänat ut, läcker vatten och har dålig verkningsgrad. Den måste bytas. Arbetet med projektering och upphandling har påbörjats. Bergvärme som ett alternativ är inte möjligt. Tunnelbanan är i vägen. Projekt med tätning av rökkanaler i båda fastigheterna har inletts.

Föreningens ekonomi

Under 2010 har avgifterna legat kvar på genomsnittliga 479 kr/kvm.

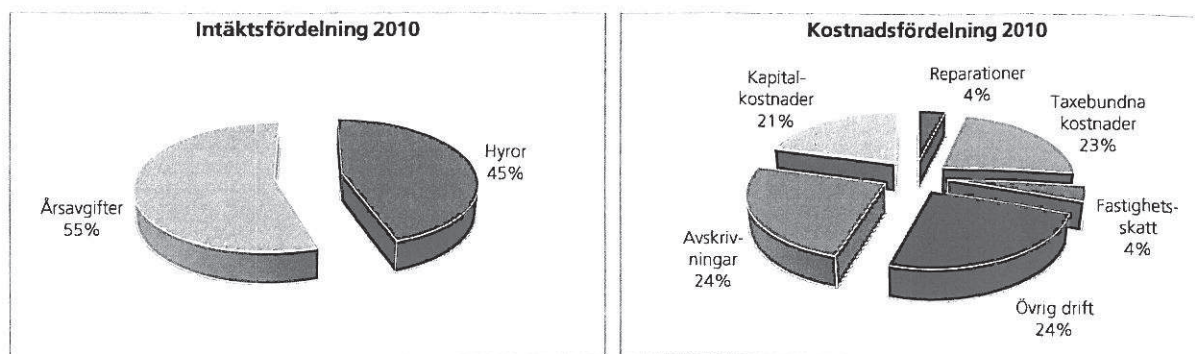
För de lokalhyror som inte varit föremål för omförhandling är de oförändrade sånär som på avtalad indexuppräknings.

Som tidigare redogjorts för och beslutats har efter genomförda renoveringar en kredit om 2,1 Mkr tagits upp.

Som likviditetsreserv för kommande byte av undercentral och eventuella okända utgifter har kontokreditens skrivits ner till kontrakterat belopp om 1,0 Mkr (4,6 mkr).

Kredit	Belopp	Ränta per	Bundet till	Övrigt
		2010-12-31		
Kontokredit kontrakterat	1 000 000	1,52%	löpande	
Lån	2 100 000	3,87%	2014-09-25	bindningstid 4 år
Lån	3 000 000	3,56%	2013-09-25	bindningstid 3 år
Lån	6 000 000	4,16%	2011-10-11	bindningstid 5 år
Lån	2 000 000	2,98%	2012-06-26	bindningstid 3 år
Lån	2 500 000	3,04%	2012-12-21	bindningstid 3 år
Summa	16 600 000			

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Hyror	1 523 kr
Årsavgifter	480 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	31 kr
Taxebundna kostnader	182 kr
Fastighetsskatt	31 kr
Övrig drift	194 kr
Avskrivningar	197 kr
Kapitalkostnader	168 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2327 kvm bostäder och 598 kvm lokaler

Nyckeltal	2010	2009	2008	2007
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	480	479	374	0
Lån/kvm bostadsrättsyta	6 712	6 959	6 250	0
Elkostnad/kvm totalyta	15	16	11	0
Värmekostnad/kvm totalyta	146	119	108	0
Vattenkostnad/kvm totalyta	12	12	11	0

Skatter och avgifter

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2010, och dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2013.

För hyreshus blir avgiften 1 277 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-318 300
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-2 008 126
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-150 864
summa ansamlad förlust	-2 477 290

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **-2 477 290**

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

RESULTATRÄKNING		2010	2009
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 027 268	1 984 100
Övriga rörelseintäkter		841	4 400
		2 028 109	1 988 500
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-270 761	-161 456
Reparationer		-79 575	-71 463
Periodiskt underhåll		-11 811	-18 306
Taxebundna kostnader		-533 377	-452 542
Övriga driftskostnader		-53 687	-58 671
Fastighetsskatt		-90 251	-79 846
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-217 310	-180 351
Personalkostnader		-26 284	0
Avskrivningar		-575 214	-515 852
		-1 858 269	-1 538 486
RÖRELSERESULTAT		169 839	450 014
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		2 174	17 150
Räntekostnader		-490 313	-520 697
		-488 139	-503 547
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-318 300	-53 533
SKATT			
Statlig inkomstskatt		0	-3 781
Skatt ändrad taxering		0	-2 397
		0	-6 178
ÅRETS RESULTAT		-318 300	-59 711

BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	49 334 436	48 157 215
Maskiner och inventarier	Not 4	7 736	15 471
		49 342 172	48 172 686
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		49 342 172	48 172 686
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Övriga fordringar		2 076	28 504
Förutbetalda kostnader	Not 5	32 030	43 107
		34 106	71 611
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		2 000	2 000
SBC klientmedel i SHB		590 704	2 457 265
		592 704	2 459 265
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		626 810	2 530 876
SUMMA TILLGÅNGAR		49 968 981	50 703 562

BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		28 971 824	28 971 824
Uppskrivningsfond		1 800	1 800
Kapitaltillskott		6 623 773	6 623 773
Fond för yttre underhåll	Not 7	527 135	376 271
		36 124 532	35 973 668
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-2 158 990	-1 948 415
Årets resultat		-318 300	-59 711
		-2 477 290	-2 008 126
SUMMA EGET KAPITAL		33 647 242	33 965 542
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Checkräkningskredit	Not 8	19 061	2 694 242
Skulder till kreditinstitut	Not 9	15 600 000	13 500 000
		15 619 061	16 194 242
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		175 547	119 967
Skatteskulder		16 337	3 777
Övriga kortfristiga skulder		48 331	39 043
Upplupna kostnader	Not 10	249 748	138 657
Förutbetalda avgifter och hyror		212 715	242 334
		702 678	543 778
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		49 968 981	50 703 562
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	18 125 000	18 125 000
Ansvarförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2010	2009
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1,5 %	1,5 %
Fastighetsförbättringar	1,5-3,0 %	1,5-3,0 %
Hissanläggning	3,0 %	3,0 %
Maskiner	20,0 %	20,0 %

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1	2010	2009
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 116 274	1 115 424
Hysesintäkter	910 994	868 676
	2 027 268	1 984 100

Not 2	2010	2009
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	62 844	64 620
Fastighetsskötsel enl beställn	7 023	2 160
Snöröjning/sandning	131 012	32 082
Städning entreprenad	32 184	32 427
Mattvätt/Hyrmattor	15 265	12 021
OVK Obl. Ventilationskontroll	13 586	0
Hissbesiktning	910	0
Myndighetstillsyn	0	10 556
Gård	1 596	600
Serviceavtal	0	2 518
Förbrukningsmateriel	4 254	4 472
Teleport/hissanläggning	2 086	0
	270 761	161 456


	2010	2009
Reparationer		
Fastighet förbättringar	0	-1 000
Brf Lägenheter	1 550	0
Lokaler	4 533	2 136
Tvättstuga	2 339	18 491
Entré/trapphus	575	0
Lås	17 464	754
VVS	14 402	37 574
Ventilation	7 282	0
Elinstallationer	20 956	0
Hiss	8 678	12 535
Fasad	1 799	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	972
	79 575	71 463
Periodiskt underhåll		
Byggnad	3 717	18 306
Fasad	8 094	0
	11 811	18 306
Taxebundna kostnader		
El	44 184	46 125
Värme	425 741	347 678
Vatten	34 446	34 918
Sophämtning/renhållning	23 975	23 821
Grovsopor	5 030	0
	533 377	452 542
Övriga driftskostnader		
Försäkring	30 271	35 861
Markhyra/vägavgift/avgäld	540	0
Kabel-TV	22 876	22 810
	53 687	58 671
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	90 251	79 846
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	1 070	1 468
Tele och datakommunikation	0	500
Juridiska åtgärder	0	5 540
Hysesförluster	0	2 206
Revisionsarvode extern revisor	37 878	20 346
Föreningskostnader	3 704	250
Styrelseomkostnader	470	1 700
Förvaltningsarvode	56 588	55 394
Förvaltningsarvoden övriga	99 666	45 712
Administration	7 639	5 121
Konsultarvode	1 151	37 795
Föreningsavgifter	4 794	4 319
Medlemsavgift SBC ek för	4 350	0
	217 310	180 351
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		

	2010	2009
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	20 000	0
Sociala kostnader	6 284	0
	26 284	0
Avskrivningar		
Byggnad	301 827	301 827
Förbättringar	265 652	206 290
Maskiner	7 735	7 735
	575 214	515 852
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 858 269	1 538 486
Not 3	2010-12-31	2009-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	50 704 548	44 791 884
Nyanskaffningar	1 744 700	5 912 664
Utgående anskaffningsvärde	52 449 248	50 704 548
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-2 547 333	-2 039 216
Årets avskrivningar enligt plan	-567 479	-508 117
Utgående avskrivning enligt plan	-3 114 812	-2 547 333
Planenligt restvärde vid årets slut	49 334 436	48 157 215
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	15 810 003	15 810 003
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	22 318 000	16 315 000
Taxeringsvärde mark	27 970 000	17 144 000
	50 288 000	33 459 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	44 200 000	28 400 000
Lokaler	6 088 000	5 059 000
	50 288 000	33 459 000
Not 4	2010-12-31	2009-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	38 676	38 676
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	38 676	38 676
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-23 205	-15 470
Årets avskrivningar enligt plan	-7 735	-7 735
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-30 940	-23 205
Redovisat restvärde vid årets slut	7 736	15 471


Not 5		2010-12-31	2009-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER			
Fastighetsförsäkring		22 703	22 703
Kabel-tv		6 276	5 719
Vatten		3 051	0
Förvaltningsarvode		0	14 685
		32 030	43 107
Not 6			
EGET KAPITAL			
	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut
Bundet eget kapital			Belopp vid årets ingång
Inbetalda insatser	28 971 824	0	28 971 824
Uppskrivningsfond	1 800	0	1 800
Kapitaltillskott	6 623 773	0	6 623 773
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	527 135	150 864	376 271
Summa bundet eget kapital	36 124 532	150 864	35 973 668
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust	-2 158 990	-150 864	-1 948 415
Årets resultat	-318 300	-318 300	-59 711
Summa ansamlad förlust	-2 477 290	-469 164	0
Summa eget kapital	33 647 242	-318 300	33 965 542
Not 7		2010	2009
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL			
Vid årets början		376 271	275 894
Reservering enligt stadgar		150 864	100 377
Reservering enligt stämmobeslut		0	0
lanspråktagande enligt stadgar		0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	0
Vid årets slut		527 135	376 271
Not 8		2010-12-31	2009-12-31
CHECKRÄKNINGSKREDIT			
Beviljad kredit		1 000 000	4 625 000
Utnyttjat kreditbelopp		19 061	2 694 242
Not 9		Belopp	Belopp
SKULDER TILL KREDITINSTITUT		2010-12-31	2009-12-31
	Räntesats		Villkors- ändringsdag
Swedbank	4,160 %	6 000 000	6 000 000
Swedbank	2,980 %	2 000 000	2 000 000
Swedbank	3,040 %	2 500 000	2 500 000
Swedbank	3,870 %	2 100 000	0
Swedbank	3,560 %	3 000 000	3 000 000
Summa skulder till kreditinstitut		15 600 000	13 500 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0
		15 600 000	13 500 000


Not 10	2010-12-31	2009-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	2 381	6 668
Värme	69 308	46 017
Ränta	93 500	82 572
Snöröjning	40 275	0
Extern revisor	18 000	0
Arvoden	20 000	0
Sociala avgifter	6 284	0
Vatten	0	3 400
	249 748	138 657

STOCKHOLM den 31 / 3 2011


Klas Torkel Spureson Agnér
Ledamot


Ingmarie E Aronsson Hallberg
Ledamot



Johan Gunder Hedström
Ledamot

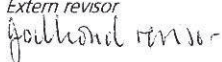

Renate Maria Kalbhenn
Ledamot

Lizbeth Lorena Valck Ampuero
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 15 / 4 2011



Karin Westerlund
Extern revisor


REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Kulsprutan 2

org nr: 716425-9223

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i **Brf Kulsprutan 2** för år 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

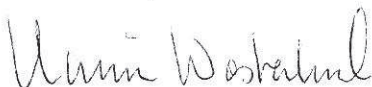
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 15/4 2011

Mazars SET Revisionsbyrå AB



Karin Westerlund
Godkänd revisor