

Årsredovisning 2012



Brf Kulsprutan 2

Liten ordlista

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen ingår i årsredovisningen och skall innehålla styrelsens redovisning av verksamheten. Här står om händelser som varit av betydelse för föreningen under det gångna räkenskapsåret, vilka som har haft uppdrag i föreningen, fakta om fastighetens tillstånd, medlemsförändringar med mera.

Resultaträkningen

Denna del av årsredovisningen visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för verksamhetsåret. Den visar också om verksamheten gått med vinst eller förlust.

Balansräkningen

Årsredovisningen skall också visa föreningens samtliga tillgångar, skulder och eget kapital på bokslutsdagen. Detta görs i balansräkningen.

Omsättningstillgångar kallas alla de tillgångar som kan omvandlas till reda pengar inom ett år. Exempel på omsättningstillgångar är banktillgångar och upplupna intäkter, d v s intäkter som hänförs till räkenskapsåret men som föreningen inte erhållit på bokslutsdagen.

Anläggningstillgångar är de tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivning skall motsvara värdeminskningen på anläggningstillgångarna.

Kortfristiga skulder måste föreningen betala inom ett år. Exempel på kortfristiga skulder är leveranstörsskulder och upplupna kostnader, d v s kostnader som tillhör räkenskapsåret men som föreningen ej ännu betalt.

Långfristiga skulder är skulder som föreningen skall reglera efter ett år, exempelvis reverslån.

Eget kapital utgörs av inbetalda insatser och upplåtelseavgifter, den yttre fonden samt föreningens balanserade resultat, d v s tidigare års ackumulerade resultat.

Ställda pantar avser de pantbrev som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Ansvarsförbindelser är andra åtaganden, t ex borgensförbindelser som föreningen tagit på sig.



Brf Kulsprutan 2
Org.nr 716425-9223

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kulsprutan 2 (716425-9223) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01--2012-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse

Styrelsen har utgjorts av:

Klas Torkel Stureson Agner	Ledamot
Lizbeth Lorena Valck Ampuero	Ledamot
Karl Jonas Fredrik Söderström	Ledamot
Åsa Elisabet Andersson	Ledamot
Peter August Thomasson Sidenblad	Ledamot
Renate Maria Kalbhenn	Suppleant (flyttat under året)
Klas Thore Harald Hasselgren	Suppleant
Adrian Horacio Lozano Danowski	Suppleant
Rolf Jimmy Schlin	Suppleant

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Anna Morne.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2012-05-23

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 styrelscansvar samt försäkring mot ohyra.

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 23 medlemslägenheter har 4 överlåtits under året. Föreningen upplåter 23 bostäder och 5 lokaler med hyresrätt.

Brf Kulsprutan 2
Org.nr 716425-9223

Enligt taxeringsbeskedet är den totala ytan 2 954 Kvm, varav 2 357 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. Hyresintäkterna har ökat något jämfört med 2011.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Vattenflödet i källaren har under året bevakats. Vissa förbättringar i dräneringen har också genomförts.

Dörren mot gården från Hantverkargatan renoverades under hösten, där stor omsorg las vid att återställa dörren till dess originalutseende.

Det kommer under 2013 installeras avfallskvarnar, vilket bedöms kunna ske kostnadsneutralt på kort sikt och med sänkta kostnader på lång sikt eftersom då sophämtningen kan dras ned.

Hyresgäster

Under december genomfördes ett skifte där företaget Smozle flyttade in i Sun Toys gamla lokal.

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 torrskåp 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.

Brf Kulsprutan 2
Org.nr 716425-9223

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	Dörr mot gård renoverad

Ekonomi

Året har återigen präglats av förvaltning. Ekonomin är i dagsläget stabil med bibehållna avgifter. Inom 2 år bedöms en renovering av gårdssidans fasader behöva genomföras, vilket troligen kan utföras utan höjda avgifter då cirka 540 000 kr sätts av genom de befintliga avskrivningar.

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-2 385 907
Årets resultat	<u>-109 106</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överföring till Fond för yttre underhåll	- <u>150 864</u>
Balanserat resultat	-2 645 877

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>2012-01-01- 2012-12-31</i>	<i>2011-01-01- 2011-12-31</i>
Nettoomsättning	1	2 167 061	2 417 582
		<u>2 167 061</u>	<u>2 417 582</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	2	-1 132 386	-1 067 654
Avskrivningar		<u>-541 622</u>	<u>-527 135</u>
Rörelseresultat		493 053	822 793
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	2 174	3 283
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	<u>-604 333</u>	<u>-583 829</u>
Resultat efter finansiella poster		-109 106	242 247
Resultat före skatt		<u>-109 106</u>	<u>242 247</u>
Årets resultat		<u>-109 106</u>	<u>242 247</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	48 565 699	49 167 097
Maskiner och installationer	6	98 746	-
		<u>48 664 445</u>	<u>49 167 097</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>48 664 445</u>	<u>49 167 097</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		638	1 778
Övriga fordringar	7	4 878	24 547
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	49 357	43 535
		<u>54 873</u>	<u>69 860</u>
Kassa och bank	9	1 108 397	884 137
Summa omsättningstillgångar		<u>1 163 270</u>	<u>953 997</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>49 827 715</u>	<u>50 121 094</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		28 971 824	28 971 824
Uppskrivningsfond		1 800	1 800
Fond för yttre underhåll		828 863	677 999
Kapitaltillskott		6 623 773	6 623 773
		<u>36 426 260</u>	<u>36 275 396</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 536 771	-2 628 154
Ansamlad förlust		-109 106	242 247
		<u>-2 645 877</u>	<u>-2 385 907</u>
Summa eget kapital		<u>33 780 383</u>	<u>33 889 489</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Checkräkningskredit		-58 576	-294
Övriga skulder till kreditinstitut	11	15 600 000	15 600 000
		<u>15 541 424</u>	<u>15 599 706</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		101 195	93 675
Skatteskulder		11 612	-
Övriga skulder		74 283	91 866
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	318 818	446 358
		<u>505 908</u>	<u>631 899</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>49 827 715</u>	<u>50 121 094</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

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

Ansvarsförbindelser

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

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. I de fall det saknas ett allmänt råd från Bokföringsnämnden har i förekommande fall vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer.

Värderingsprinciper m m

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt över den bedömda nyttjandetiden enligt följande:

Anläggningstillgångar	% per år
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnad	
-Fastighetsförbättringar	0,5%
-Hissanläggning	1,5-3,0%
-Maskiner och inventarier	3,0%
-Installationer	20,0%
	10 år

Fordringar

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

Redovisning av intäkter

Hyses- 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 ränteutgifter som är hänförliga till fastigheten vara skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 26,3 procent.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2012	2011
Arsavgifter	1 143 024	1 115 424
Hyror	1 018 097	1 004 508
Försäkringsersättning	-	293 360
Övriga intäkter	5 940	4 290
Summa	2 167 061	2 417 582

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel, hisskötsel och städning	177 956	161 549
Reparationer	144 131	129 538
El	40 070	37 766
Uppvärmning	391 138	392 494
Vatten	43 669	34 776
Sophämtning	25 766	25 766
Försäkringspremier	31 951	16 425
Fastighetsskatt	60 880	90 826
Fastighetsavgift	31 395	-
Övriga fastighetskostnader	5 037	9 303
Kabel TV	53 464	24 633
Revisionsarvoden	20 000	18 337
Förvaltningsarvode	66 532	88 647
Övr externa tjänster	28 206	34 466
Övriga driftskostnader	12 191	3 128
Summa	1 132 386	1 067 654

Anställda, föreningen har ingen fast anställd personal

Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	2 158	1 487
Ränteintäkter skattefria	16	1 796
Summa	2 174	3 283

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader till kreditinstitut	604 333	583 829
Summa	604 333	583 829

Not 5 Byggnader, markanläggning och mark

	2012	2011
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	20 121 822	20 121 822
-Ombyggnad	16 798 737	16 869 484
-Mark	15 810 003	15 810 003
	<u>52 730 562</u>	<u>52 801 309</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 634 212	-3 107 076
-Årets avskrivning enligt plan	-530 651	-527 136
	<u>-4 164 863</u>	<u>-3 634 212</u>
Redovisat värde vid årets slut	48 565 699	49 167 097
Taxeringsvärde		
Byggnader	22 318 000	22 318 000
Mark	27 970 000	27 970 000
	<u>50 288 000</u>	<u>50 288 000</u>
Bostäder	22 318 000	22 318 000
Lokaler	27 970 000	27 970 000
	<u>50 288 000</u>	<u>50 288 000</u>

Not 6 Maskiner och inventarier

Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	38 676	38 676
-Installationer	109 717	-
	<u>148 393</u>	<u>38 676</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-38 676	-30 941
-Årets avskrivning enligt plan	-10 971	-7 735
	<u>-49 647</u>	<u>-38 676</u>
Redovisat värde vid årets slut	98 746	-

Not 7 Övriga fordringar

Övrigt	4 000	17 187
Skattekontot	878	7 360
	<u>4 878</u>	<u>24 547</u>

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Försäkringspremie	32 287	32 288
Bredband	5 637	6 207
Fastighetsägarna AB	-	-
Brandkontoret	5 040	5 040
ComHem	6 393	-
	<u>49 357</u>	<u>43 535</u>

Not 9 Kassa och bank

	2012	2011
Kassa	15 000	2 000
Nordea	-	635 798
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	1 093 397	246 339
	1 108 397	884 137

Not 10 Eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital		Summa
	Upp-skriv.fond Insatser	Kapital tillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Ansamlad förlust	
Belopp vid årets ingång	28 971 824	6 625 573	677 999	-2 628 154	242 247	33 889 489
Disposition enligt stämmobeslut			150 864	91 383	-242 247	
Årets förändring	-	-			-109 106	-109 106
Belopp vid årets utgång	28 971 824	6 625 573	828 863	-2 536 771	-109 106	
			36 426 260		-2 645 877	33 780 383

Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långgivare	Konvertering / slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2012-12-31	Amortering / upplåning	Skuldbelopp 2011-12-31
Swedbank	2016-03-24	4,579%	6 000 000		6 000 000
Swedbank	rörligt	2,980%	2 000 000		2 000 000
Swedbank	rörligt	3,040%	2 500 000		2 500 000
Swedbank	2013-09-25	3,560%	3 000 000		3 000 000
Swedbank	2014-09-25	3,870%	2 100 000		2 100 000
			15 600 000		15 600 000
			15 600 000	-	15 600 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012	2011
Räntor	92 091	100 045
Förutbetalda hyror och avgifter	104 635	246 338
Fortum	-	-
Fastighetsägarana AB	4 840	-
Bleck o Plåt	25 951	-
Revisionsarvode	20 000	18 350
Arvoden	20 000	20 000
Fjärrvärme	45 017	41 526
Sociala avgifter	6 284	6 284
Övrigt	-	13 815
	318 818	446 358

Underskrifter

Stockholm 2013-04-24

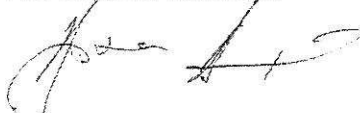


Peter August Thomasson Sidenbladh

Åsa Elisabeth Andersson



Klas Torkel Stureson Agner



Lizbeth Lorena Valck Ampuero



Karl Jonas Fredrik Söderström



Min revisionsberättelse har lämnats 2013-04-26



Karin Westerlund

Mazars SET Revisionsbyrå

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kulsprutan 2 för år 2012.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kulsprutan 2 för år 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig 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 de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

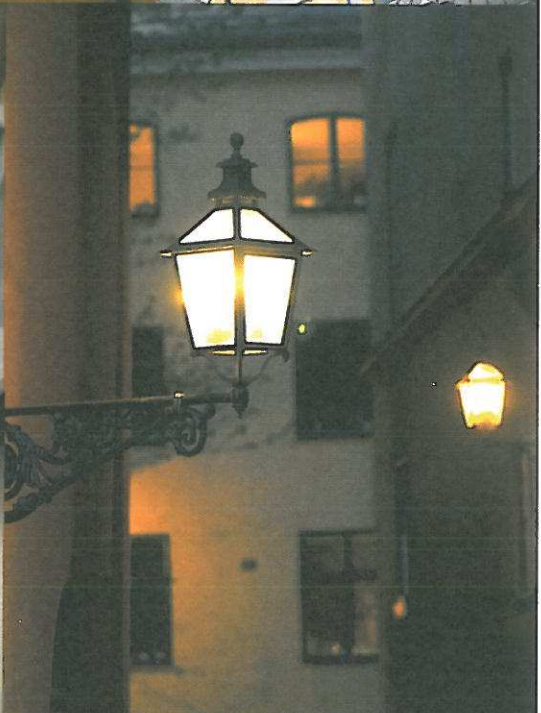
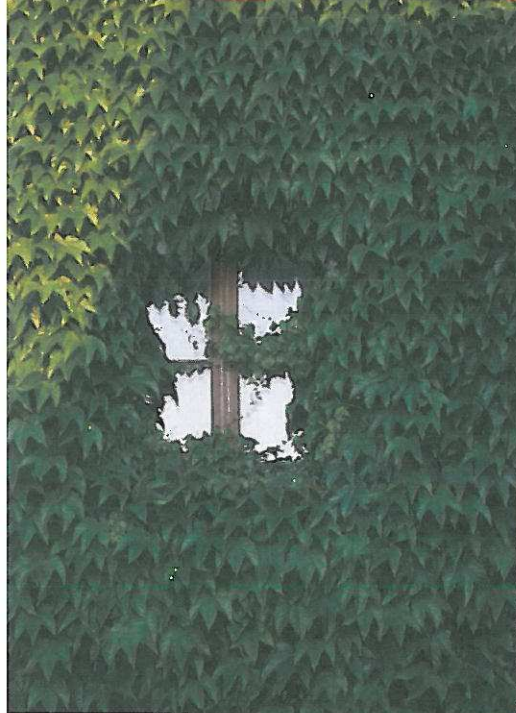
Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 26 april 2013



Karin Westerlund

Godkänd revisor



Allt för fastighetsägare och bostadsrättsföreningar

Hos oss finns experter och kompetent yrkesfolk med lång erfarenhet av allt som gäller fastighetens skötsel och drift. Ni kan få hjälp med allt från juridisk rådgivning, ekonomisk och teknisk förvaltning till konsult hjälp vid ombyggnad, utbildning, förmånsavtal och gynnsamma medlemsinköp av till exempel vitvaror.

Fastighetsägarna Stockholm

Alströmergatan 14, Box 12871, 112 98 Stockholm
Telefon 08-617 75 00 • forvaltning@fastighetsagarna.se
www.fastighetsagarna.se/stockholm