

Årsredovisning för

Brf Kulsprutan 2

716425-9223

Räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

Brf Kulsprutan 2
Org.nr 716425-9223

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kulsprutan 2 (716425-9223) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01--2015-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse

Styrelsen har utgjorts av:

Linda Maria Carlsson	Ledamot
Emilia Maria Theodora Costoulas	Ledamot
Anna Karin Rudengren	Ledamot
Peter August Thomasson Sidenbladh	Ledamot
Lizbeth Lorena Valck Ampuero	Ledamot
Eva Lundgren	Suppleant
Ann-Charlotte Christina Möller	Suppleant

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 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 2015-05-20

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 3 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

Året 2015 har inneburit färdigställande av hissbygget på DHV, fönsterrenoveringen samt att ett stort antal mindre reparationer, ombyggnader och inköp hanterats - främst relaterat till problem med vatteninträngning i föreningens källarlokalerna. Ett banklån på 2,5 Mkr har under året omsatts till rörlig ränta och bevakas för att eventuellt bindas fram till 2020.

Avgifter och hyror

Avgifterna har legat oförändrade under året.

Hysesreduktion beviljades för två hyresgäster pga att lokalerna ej har kunnat nyttjas fullt ut. Trots det är intäkterna cirka 40 tkr över budget.

Kostnader

Reparationskostnaderna låg 160 tkr över budget. Avskrivningarna ökade jämfört med föregående år och summerade till 737 tkr.

Resultat

Totalt medförde detta ett negativt resultat på -701 tkr. Kassaflödet var dock på runt +500 tkr och föreningen har vid årsskiftet 2015/2016 en kassa på cirka 500 tkr.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Administration

Signifikanta aktiviteter som genomförts under 2015

- Städfirma byttes, till Plussa som tog över i maj
- Föreningens årsstämma genomfördes ons 20 maj på restaurang Springrolls, där föreningen efteråt bjöd på mat och vin.
- Beslut togs om att byta fastighetsskötare, vilket sker under våren 2016
- Nätavtalet med Com hem sas upp, vilket dock upphör först 2018-09-30
- Föreningen säger upp avtal om att hyra entrémattor och köper in egna.

Gården

Tak med sedumbeklädnad uppfördes under året över soptunnorna och entren mot DHV. En genomgående uppfräschning av gården genomfördes i samband med städning.

Tvättstuga

Reparation av torkskåpet har skett.

Hiss

Under året färdigställdes hissbygget på Drottningholmsvägen.

Fönsterarbete

En fönsterrenovering genomfördes september-december på Hantverkargatan, där samtliga fönster renoverades. I samband med detta erbjöds medlemmarna att sätta in energiglas, sponsrat av föreningen då det sänker värmekostnaderna.

Vattenläcka källaren HVG

Föreningen har brottats med vatteninträngning sedan 2010. Inträngningen har framförallt drabbat föreningens hyresgäster men också förorsakat skador i föreningens källarförråd.

Sedan problemen uppdagades har styrelsen fört dialog med grannföreningar, Stockholms Stad samt föreningens försäkringsbolag Brandkontoret. Föreningens grannfastigheter har inte haft liknande problem och därför har styrelsen fått jobba vidare ensamt med bekymren. Samtliga fastigheter utom en i kvarteret har genomfört stambyte.

Några av de åtgärder som hittills vidtagits kan nämnas: anlita firmor som har pumpa ut stora mängder vatten och slam, anlita läcksökningsfirmor, tagit in vvs-firmor som har filmat rör och avloppsledningar, installerat ytterligare pumpar och vattenmätare för att förhindra översvämning och vattenskador. Idag har föreningen exempelvis fyra pumpar som pumpar kontinuerligt och två vattenmätare.

Trots fortsatt vatteninträngning har viss framgång även uppnåtts. Under 2014 identifierades hos HVG84 ett trasigt rör samt en pumpgröp som bara gick ner i marken. Under 2015 kunde det vidare bevisas att huvudavloppstammen i samma fastighet var så pass rostig att den läckte. Enligt plan skall den bytas efter årsskiftet 2015/2016.

Hyresgäster

Punctum

Kosmetiska detaljer efter ombyggnation (hissbygget på DHV) åtgärdas under året. Hyresförhandlingar sker varefter hyresgästen i november sägs upp.

Smozle / Röda Stjärnan

Översvämningar i lokalerna (pga vattenläckan på HVG 84). Installation av extra avfuktare sker. Stamspolning genomförs. Fortsatt arbete med att få till nödutgång från lokalen. Beslut tas att hyresgästen även tar över Starlight Nails lokal under våren 2016 där nödutgång ska byggas upp från källarlokalen.

Starlight Nails

Sägs upp från sin nuvarande lokal (som Smozle skall ta över). Hyresgästen förbereder för flytt till Punctums nuvarande lokal under våren 2016.

Da Mario

Fortsatta översvämningar i källaren. Igensättning av hål, omkoppling av rör och installation av två pumpar. Vattenläckan lokaliseras mot slutet av året till grannfastigheten (HVG84). Hyresgästen får ersättning på totalt 43 tkr eftersom att de inte kunnat nyttja lokalerna fullt ut, dessutom en ny frys som ersättning för den tidigare som vattenskadats.

Frånluftsproblem åtgärdas. Överlåtelse till nytt aktiebolag (med samma innehavare) och restaurangen byter namn till Tiflisi.

Dina Fötter

Kontraktet uppsagt av hyregästen. Nuvarande hyresgäst letar person som vill ta över verksamheten.

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	Fjärrvärmeväxlare byttes ut
2011	Bredband installerades
2012	Åtgärder mot fukt i källare vidtagna
2012	Renovering av gårdsdörr.
2013	Installation extra dräningspump 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.

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	- 3 445 362
Årets resultat	<u>-701 519</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överföring till Fond för yttre underhåll	- <u>168 497</u>
Balanserat resultat	- 4 315 378

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>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Nettoomsättning	1	2 246 490	2 214 582
		<u>2 246 490</u>	<u>2 214 582</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-1 260 323	-1 268 544
Underhåll		-413 504	-139 251
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-768 827	-669 055
Rörelseresultat		<u>-196 164</u>	<u>137 732</u>
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	7 754	3 372
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-513 109	-569 053
Resultat efter finansiella poster		<u>-701 519</u>	<u>-427 949</u>
Resultat före skatt		<u>-701 519</u>	<u>-427 949</u>
Skatt på årets resultat		-	-
Årets resultat		<u>-701 519</u>	<u>-427 950</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	50 001 803	47 891 738
Maskiner och installationer	6	123 840	154 721
Pågående ombyggnad		-	1 528 852
		50 125 643	49 575 311
Summa anläggningstillgångar		50 125 643	49 575 311
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	7	509 138	2 080 022
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	43 829	33 925
		552 967	2 113 947
Kassa och bank		8 534	520 273
Summa omsättningstillgångar		561 501	2 634 220
SUMMA TILLGÅNGAR		50 687 144	52 209 531

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</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		1 334 254	1 165 757
Kapitaltillskott		8 383 773	8 383 773
		<u>38 691 651</u>	<u>38 523 154</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 445 362	-2 848 915
Ansamlad förlust		-701 519	-427 950
		<u>-4 146 881</u>	<u>-3 276 865</u>
Summa eget kapital		<u>34 544 770</u>	<u>35 246 289</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	15 450 000	15 450 000
		<u>15 450 000</u>	<u>15 450 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		324 452	1 036 331
Skatteskulder		9 431	27 328
Övriga skulder		3 309	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	355 182	449 583
		<u>692 374</u>	<u>1 513 242</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>50 687 144</u>	<u>52 209 531</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

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

Ansvarsförbindelser

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

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 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

	2015	2014
Årsavgifter	1 143 024	1 143 024
Hyror	1 097 232	1 063 163
Övriga intäkter	6 234	8 395
Summa	2 246 490	2 214 582

Not 2 Driftskostnader

	2015	2014
Fastighetsskötsel,hisskötsel och städning	186 354	155 654
Reparationer	260 899	281 258
El	33 167	30 163
Uppvärmning	334 560	339 315
Vatten	35 872	37 286
Sophämtning	18 813	21 873
Försäkringspremier	37 610	38 005
Fastighetsskatt	81 490	81 490
Fastighetsavgift	28 589	27 991
Övriga fastighetskostnader	25 257	28 971
Kabel TV	84 073	59 941
Löner	-	6 012
Sociala avgifter	-	931
Revisionsarvoden	20 000	20 000
Förvaltningsarvode	68 497	66 382
Övr externa tjänster	38 054	65 903
Övriga driftskostnader	7 088	7 369
Summa	1 260 323	1 268 544

Föreningen har ingen fast anställd personal.

Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2015	2014
Ränteintäkter	7 754	3 372
Summa	7 754	3 372

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2015	2014
Räntekostnader till kreditinstitut	509 544	568 954
Övriga räntekostnader	3 565	99
Summa	513 109	569 053

Not 5 Byggnader, markanläggning och mark

	2015	2014
Ingående anskaffningsvärde		
- Byggnad	20 121 822	20 121 822
- Ombyggnad	17 319 118	16 941 390
- Mark	15 810 003	15 810 003
	<u>53 250 943</u>	<u>52 873 215</u>
Inköp	3 261 514	377 728
Försäljningar och utrangeringar	-482 924	-
Omklassificering	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 029 533	53 250 943
Ingående avskrivningar	-5 359 205	-4 709 779
	-737 946	-649 426
Försäljningar och utrangeringar	69 420	-
Omklassificering	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 027 731	-5 359 205
Redovisat värde vid årets slut	50 001 802	47 891 738
Taxeringsvärde		
Byggnader	26 800 000	26 800 000
Mark	29 349 000	29 349 000
	<u>56 149 000</u>	<u>56 149 000</u>
Bostäder	48 000 000	48 000 000
Lokaler	8 149 000	8 149 000
	<u>56 149 000</u>	<u>56 149 000</u>

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2015	2014
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	234 968	148 393
-Nyanskaffningar	-	86 575
	<u>234 968</u>	<u>234 968</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-80 247	-60 618
-Årets avskrivning enligt plan	-30 881	-19 629
	<u>-111 128</u>	<u>-80 247</u>
Redovisat värde vid årets slut	123 840	154 721

Not 7 Övriga fordringar

	2015	2014
Momsfordran	14 365	68 737
Avräkningskonto SHB FÅ	494 760	2 004 045
Skattekontot	13	7 240
	<u>509 138</u>	<u>2 080 022</u>

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015	2014
Försäkringspremie	27 048	28 591
Övrigt	10 021	1 076
ComHem	6 760	4 258
	43 829	33 925

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	1 165 757	-2 848 915	-427 950	35 246 288
Disposition enligt stämmobeslut			168 497	-596 447	427 950	
Årets resultat	-	-			-701 519	-701 519
Belopp vid årets utgång	28 971 824	8 385 573	1 334 254	-3 445 362	-701 519	34 544 770

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långgivare	Konvertering / slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2015-12-31	Amortering / upplåning	Skuldbelopp 2014-12-31
Swedbank	2016-03-24	4,579%	6 000 000		6 000 000
Swedbank	2018--08-24	2,080%	2 000 000		2 000 000
Swedbank	Rörligt	0,90%	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	0,93%	450 000		450 000
			15 450 000		15 450 000
Swedbank checkräkningskredit			-7 505		
(1 000 000)			15 442 495		
Förfaller till betalning senare än 5 år			15 450 000		

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015	2014
Räntor	87 046	86 520
Förutbetalda hyror och avgifter	189 422	222 964
Fortum	1 514	-
Cityglas	-	29 977
Revisionsarvode	20 000	20 000
HB	-	509
Arvode	20 000	20 000
Fjärrvärme	-	41 745
Spab	-	21 584
Sociala avgifter	6 284	6 284
Orginalbolagen	18 586	-
Sandberg	12 230	-
Övrigt utlägg	100	-
	355 182	449 583

Underskrifter

Stockholm / 2016

Peter August Thomasson Sidenbladh

Linda Maria Carlsson

Lizbeth Lorena Valck Ampuero

Anna Karin Rudengren

Emilia Costoulas

Eva Lundgren

Min revisionsberättelse har lämnats / 2016

Karin Westerlund
Auktoriserad revisor
Mazars SET Revisionsbyrå