

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

Räkenskapsåret  
**2020-01-01 - 2020-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9-10
Kassaflödesanalys	11
Noter	12-18
Underskrifter	19

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kulsprutan 2 (716425-9223) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01--2020-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### **Föreningens Ändamål**

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

### **Grundfakta om föreningen**

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-05-05 och den ekonomiska planen registrerades 2003-04-29. Nya stadgar godkändes av ordinarie föreningsstämma 2019 och vid en extrastämma 2019-09-03. De registrerades 2020-01-08 hos Bolagsverket.

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

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

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

Lägenheterna utgörs av:

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

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

Vid årets början var antalet medlemslägenheter 23 st. 0 st har överlåtit under året. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna.

För 2021 planeras inga höjningar av medlemsavgifterna. Senaste höjningen skedde 2 009.

Utöver medlemsavgiften betalar varje medlem en bredbandsavgift på 100 kronor per månad.

Föreningen tillämpar Fastighetsägarnas rekommendationer gällande andrahandsuthyrning

## **Förvaltning**

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna i Stockholm AB.

### **Styrelsens Arbete**

**Styrelse under perioden 1/-16/5 2020 utgjordes av:**

Klas Hasselgren	Ordförande
Torkel Agnér	Sekreterare
Stefan Karlsson	Ledamot
Xiaojing Sun	Ledamot
Johan Svensson	Ledamot

Ann-Charlotte Möller	Suppleant
Anki Rudengren	Suppleant
Sebastian Törneman	Suppleant

Jan Jarlsén Internrevisor

Styrelse 1 har under verksamhetsåret haft 5 st. protokollförda sammanträden.

**Styrelse under perioden 1/-16/5 2020 utgjordes av:**

Johan Svensson	Ordförande
Casper Johansson	Sekreterare
Karl-Johan Ekbom	Ledamot
Xiaojing Sun	Ledamot
Fredrik Söderström	Ledamot

Ann-Charlotte Möller	Suppleant
Anton Westbergh	Suppleant
Sebastian Törneman	Suppleant

Jan Jarlsén Internrevisor

Styrelse 2 har under verksamhetsåret haft 5 st. protokollförda sammanträden.

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i föreningen.

### **Medlemsinformation**

Vid årets början var antalet medlemmar 41 st. Under året har ingen lägenhet sålts, således har ingen ny medlem tillkommit. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 41 stycken.

### **Revisor**

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

### **Valberedning**

Valberedningen har utgjorts av Adrian Lozano och Ellen Theander tom 7/5 och Klas Hasselgren och Torkel Agnér 8/5 - 31/12.

### **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 ingen överlåtits under året. Föreningen upplåter 23 bostäder samt 5 lokaler med hyresrätt.

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

### **Förvaltning**

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

### **Ekonomi**

#### **Avgifter och hyror**

Avgifterna har legat oförändrade under året.

Hyror intäkt är 967 KSEK vs 1243K SEK. Skillnad är på 276 KSEK. Minskade hyror är enligt nedan.

#### Extremfabriken Sverige AB hyresrabatt

Extremfabriken har fått 100% hyresrabatt under Januari och Februari, samt 50% under Mars. Detta är överenskommelse i samman band med Extremfabriken har tagit över hyresavtal ifrån Smozle under 2019.

#### Covid-19 hyresreduktion

Under 2020 har alla våra hyresgäster fått stora ekonomiska konsekvenser p.g.a. Covid-19. Som hyresvärd har styrelsen sänkt hyran för samtliga hyresgäster under perioden April till Juni. Styrelsen har också sökt och fått kompensation av staten i form av det statliga hyresstödpaketet. På så sätt kunde vi behålla en långsiktig god hyresrelation och därmed en stabil hyresinkomst.

#### Restaurang 86 AB Oreglerad skuld

Restaurang 86 har aviserats med hyresreduktion 50% april-juni 2020. Juli och augusti har de aviserats full hyra men endast betalat in delar av vad som aviserats.

Styrelsen utreder tillsammans med våra ekonomiska förvaltare Fastighetsägarna.

### **Årets Resultat**

Årets resultat före skatt är 183 KSEK jämfört med -77 KSEK 2019.

Driftkostnaderna är 484 KSEK lägre jämfört med 2019. Största skillnaden är den omfattande renoveringen av skorstenen som genomfördes under 2019.

### **Likviditet och Lån**

Under 2020 har lån amorterats med 400 KSEK enligt plan.

Under 2020 gjordes en extra amortering på 500 KSEK hos Swedbank i samband med att ett av våra lån förföll.

Totalt har föreningen nu lån på 14 100 KSEK vilket innebär att en skuld på 4773 Kr/kvm Föreningslikvida tillgångar vid utgången av 2020 uppgick till 1772 KSEK.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten**

#### **Underhållsplan**

I och med Pandemi tog styrelsen beslut i ett tidigt skede att avvakta med de planer som ligger i underhållsplanen. Att enbart utföra de väsentliga åtgärder som uppkom under 2020.

#### **Värmesystemet**

Under början på kvartal 4 så byttes avgasare i tillhörande Värmesystemet till en likvärdig ny modell pga. fel på den befintliga.

#### **Plåttak Drottningholmsvägen 17**

Konsult från Roslagensplåt har under 2020 besiktat och genomfört en Beskrivnings rapport för upphandling. Syftet med detta är att arbetet blir rätt utfört samt underlag till att få en korrekt prisbild vid upphandling av entreprenör.

### **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 byttes ut.
2005	Nya elstigare och nya elledningar i samtliga lägenheter installerades.
2006	Ventilation på Hantverkarg. uppgraderades.
2007	Majoriteten av lägenheterna satte upp balkonger mot gården.
2008	Gården inkl. bjälklaget totalrenoverades.
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	Vindslägenheternas altaner på Hantverkarg. Renoverades
2011	Fjärrvärmeväxlare byttes ut
2011	Bredband installerades

2012	Åtgärder mot fukt i källare vidtagna
2013	Installation extra dräneringspump källare
2013	Inköp av trädgårdsmöbler, blomlådor och grill.
2014	Hissbygge Drottningholmsvägen påbörjas
2014	Renovering fönster Drottningholmsvägen
2014	Torktumlare och en tvättmaskin bytts ut.
2014	Ombyggnation av badrum hos en av föreningens lokal.
2015	Hissbygge Drottningholmsvägen slutförs
2015	Renovering fönster Hantverkargatan.
2016	Byggnation av nödutgång från källarvåning
2016	Renovering av 2 st butikslokaler
2017	Gårdsfasaden Hantverkargatan samt murar innergård Putsades om
2017	Fönster mot gården på Drottningholmsv. renoverades.
2017	Rengörning och reparation nedre del stenfasad Drottningholmsvägen 17
2018	Bygge av fyra nya balkonger
2018	Renovering av ventilationskanal i hyreslokal Dina Fötter
2019	Radonmätning och utförd Energideklaration
2019	Renovering av ventilationskanal för toaletter på Hantverkargatan 86
2019	Totalrenovering av skorsten inkl 12 ventilationskanaler på Hantverkargatan 86

### Flerårsöversikt

	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	Belopp i kr 2016-12-31
Nettoomsättning	2 176	2 394	2 377	2 334	2 188
Resultat efter finansiella poster	183	-77	73	-30	-497
Räntekostnad	185	183	172	239	325
Soliditet %	69,6	67,5	67,5	66,8	66,9
Lån tkr	14 100	15 000	15 300	16 200	16 450
Fastigh.skötsel-rep	194	149	394	216	785
Balansomslutning	49 380	50 606	50 525	50 928	50 923

### Eget kapital

	Insatser	/Uppskriv kap.tillskott/	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	28 971 824	8 550 573	2 015 082	-5 281 546	-77 073	34 178 859
Resultatdisposition enl föreningsstämma:						
för yttre underhåll			205 503	-205 503		
Balanseras i ny räkning				-77 073	77 073	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				-
Årets resultat					182 665	182 665
Belopp vid årets utgång	28 971 824	8 550 573	2 220 585	-5 564 122	182 665	
<b>Total bundet eget kapital</b>		<b>39 742 982</b>	<b>Totalt fritt eget kapital</b>	<b>-5 381 457</b>		<b>34 361 525</b>

m

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
Föreningsstämman har att ta ställning till:	
Balanserat resultat	-5 564 122
Årets resultat	<u>182 665</u>
	-5 381 457

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	
Överföring till Fond enligt stadgarna	294 588
Balanserat resultat	-5 676 045
Balanseras i ny räkning	-5 381 457

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

*m*



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Nettoomsättning	2	2 176 394	2 393 999
Övriga rörelseintäkter		-	29 573
		<u>2 176 394</u>	<u>2 423 572</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 014 666	-1 485 996
Övriga externa kostnader	4	-36 600	-76 003
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-770 316	-770 316
<b>Rörelseresultat</b>		<u>354 812</u>	<u>91 257</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		8 820	7 770
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 913	6 619
Räntekostnader och liknande resultatposter		-184 880	-182 719
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>182 665</u>	<u>-77 073</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>182 665</u>	<u>-77 073</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>182 665</u>	<u>-77 073</u>

hm

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	47 470 360	48 232 018
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	14 724	23 382
Inventarier och installationer		-	-
		<u>47 485 084</u>	<u>48 255 400</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>47 485 084</u>	<u>48 255 400</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		41 730	57 281
Övriga fordringar	8	1 686 571	2 019 751
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		35 357	34 343
		<u>1 763 658</u>	<u>2 111 375</u>
<b>Kassa och bank</b>	9	131 964	239 946
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 895 622</u>	<u>2 351 321</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>49 380 706</u>	<u>50 606 721</u>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser/balkonger		8 548 773	8 548 773
Insatser		28 971 824	28 971 824
Fond för yttre underhåll		2 220 585	2 015 082
Uppskrivningsfond		1 800	1 800
		39 742 982	39 537 479
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-5 564 123	-5 281 546
Årets resultat		182 665	-77 073
		-5 381 458	-5 358 619
<b>Summa eget kapital</b>		34 361 524	34 178 860
<b><i>Avsättningar</i></b>			
Övriga avsättningar		540 994	540 994
		540 994	540 994
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	8 500 000	14 550 000
		8 500 000	14 550 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut		5 600 000	450 000
Leverantörsskulder		50 661	134 632
Skatteskulder		37 658	26 622
Övriga skulder		60 970	64 840
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	228 899	660 773
		5 978 188	1 336 867
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		49 380 706	50 606 721

*1/3*

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		182 665	-77 073
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		<u>770 316</u>	<u>770 316</u>
		952 981	693 243
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>952 981</b>	<b>693 243</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		347 717	-916 628
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		<u>-508 679</u>	<u>314 770</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>792 019</b>	<b>91 385</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Återbetalt tillskott balkonger		-	-21 959
Kapitaltillskott		-	<u>165 000</u>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-</b>	<b>143 041</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		<u>-900 000</u>	<u>-300 000</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-900 000</b>	<b>-300 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-107 981</b>	<b>-65 574</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>239 945</b>	<b>305 519</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>131 964</b>	<b>239 945</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 förändrade 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 21,4 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, uträngas 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>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</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

hm

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.

hm

## Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Arsavgifter	1 143 024	1 143 024
Hyror	967 063	1 242 692
Övriga intäkter	66 307	8 283
<b>Summa</b>	<b>2 176 394</b>	<b>2 393 999</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	58 676	55 826
Städning	44 665	41 344
Tillsyn, besiktning, kontroller	14 313	12 029
Trädgårdsskötsel	397	500
Snöröjning	-	8 400
Reparationer	135 076	93 536
El	28 704	31 612
Uppvärmning	308 819	353 593
Vatten	52 528	52 608
Sophämtning	23 463	22 040
Försäkringspremie	47 077	41 964
Fastighetsavgift bostäder	32 867	31 671
Fastighetsskatt lokaler	101 960	101 960
Övriga fastighetskostnader	18 709	15 984
Kabel-tv/Bredband/IT	55 971	55 661
Förvaltningsarvode ekonomi	78 217	76 497
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	2 624	9 819
Panter och överlåtelser	1 183	7 440
Juridiska åtgärder	-	42 270
Övriga externa tjänster	9 417	10 763
	1 014 666	1 065 517
<b>Underhåll</b>		
Övrigt	-	420 479
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>1 014 666</b>	<b>1 485 996</b>

## Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Konsultarvode	16 200	55 603
Revisionarvode	20 400	20 400
<b>Summa</b>	<b>36 600</b>	<b>76 003</b>

## Not 5 Personalkostnader och arvoden

### Medelantalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

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

2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
---------------------------	---------------------------

\* Styrelsen har valt att inte ta ut ett arvode för år 2020

**Not 6 Byggnader**

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden:</b>		
-Byggnad	19 638 898	19 638 898
-Ombyggnad	21 292 001	21 292 001
-Mark	15 810 003	15 810 003
	<u>56 740 902</u>	<u>56 740 902</u>
<b>Tillkommande poster:</b>		
Ombyggnad Balkonger	540 994	540 994
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>57 281 896</b>	<b>57 281 896</b>
-Ingående avskrivningar	-9 049 878	-8 288 220
-Årets avskrivning enligt plan	-761 658	-761 658
	<u>-9 811 536</u>	<u>-9 049 878</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>47 470 360</b>	<b>48 232 018</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	30 800 000	30 800 000
Mark	67 396 000	67 396 000
	<u>98 196 000</u>	<u>98 196 000</u>
Bostäder	88 000 000	88 000 000
Lokaler	10 196 000	10 196 000
	<u>98 196 000</u>	<u>98 196 000</u>



### Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	125 251	125 251
-Nyanskaffningar	-	-
	<u>125 251</u>	<u>125 251</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-101 869	-93 211
-Årets avskrivning	-8 658	-8 658
	<u>-110 527</u>	<u>-101 869</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>14 724</b>	<b>23 382</b>

### Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkningskonto SHB Fastighetsägarna	1 640 710	1 970 519
Skattekontot	45 861	22 615
	<u>1 686 571</u>	<u>1 993 134</u>

### Not 9 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Kassa	-	-
Swedbank	131 964	239 946
	<u>131 964</u>	<u>239 946</u>

hm

**Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga**

<i>Långivare</i>	<i>Konvertering /slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>Amortering /Upplåning</i>	<i>2019-12-31</i>
Swedbank 2658772294	2029-12-31	0,80%	2 500 000	500 000	3 000 000
Swedbank 2658772302	2021-08-25	2,66%	1 500 000		
Swedbank 2850757358	2022-03-25	0,99%	3 500 000		1 500 000
					3 500 000
Nordea 3,9788791239	2021-08-24	0,65%	2 000 000		2 000 000
Nordea 39788790933	2021-10-08	0,59%	2 100 000	400 000	2 500 000
Nordea 3,9788791239	2022-10-19	0,69%	2 500 000		2 500 000
			<b>14 100 000</b>	<b>900 000</b>	<b>15 000 000</b>
Varav kortfristig del			-5 600 000		-450 000
			<b>8 500 000</b>		<b>14 550 000</b>

**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Räntor	10 851	12 857
Förutbetalda hyror och avgifter	112 834	142 663
Revision	20 814	20 814
Arvode för styrelsen	30 102	30 102
Övriga upplupna kostnader	54 298	454 337
	<b>228 899</b>	<b>660 773</b>

hm

## Övriga noter

### **Ställda säkerheter**

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
<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.

### **Väsentliga händelser**

Vi har beaktat hur effekterna av COVID-19 utbrottet kan komma att påverka föreningens framtida utveckling och/eller risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. Vi bedömer att det inte kommer få någon signifikant påverkan på föreningens ekonomi.

## Underskrifter

Stockholm 5 / 5 2021



---

Karl Johan Ekblom



---

Fredrik Söderström



---

Xiaojing Sun



---


Johan Svensson



---

Casper Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5 / 5 2021



---

Karin Westerlund  
Auktoriserad revisor  
Mazars

Hänvisar till revisionsberättelsens underskrift  
Jan Jarlsén  
Internrevisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kulsprutan 2 för år 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kulsprutan 2 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm, 2021-05-05

Karin Westerlund  
Auktoriserad revisor