

Arsredovisning
 Bostadsrättsföreningen Kulsprutan 4
 Org.nr: 716419-8223



BRF KULSPRUTAN 4

ÅRSREDOVISNING 2013

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kulsprutan 4 får härmed avge redovisning över föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2013.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

För tiden intill den ordinarie föreningsstämman 27 maj 2013 utgjordes styrelsen av

Per Torstensson	ledamot	ordförande
Carina Bennich	ledamot	kassör
Martin Rolinski	ledamot	sekreterare
Lars Nordwall	suppleant	
Ann Ekqvist	suppleant	
Anders Eriksson	suppleant	

Styrelsen har från den ordinarie föreningsstämman 27 maj 2013 utgjorts av

Per Torstensson	ledamot	ordförande
Carina Bennich	ledamot	kassör
Jonas Sahlström	ledamot	sekreterare
Lars Nordwall	suppleant	
Ann Ekqvist	suppleant	
Anders Eriksson	suppleant	

Revisorer har varit

BOREV	Jörgen Götehed och Niklas Wärenfeldt (extern)
Per Grunewald	revisorssuppleant (intern)

Valberedning

Karin Molin	sammankallande
Marie Söderqvist	

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-27.

Styrelsen har under 2013 haft 7 protokollförda sammanträden före den ordinarie föreningsstämman och 10 därefter.

Verksamheten

Föreningen äger fastigheten Kulsprutan 4 sedan 1998. På fastigheten finns ett bostadshus som byggdes 1910. Föreningen upplåter 32 lägenheter och 0 lokaler med bostadsrätt samt 3 lägenheter om totalt 276 kvm och 5 lokaler med hyresrätt.

Den taxerade boytan är 3.672 kvm, och den uthyrningsbara ytan avseende lokaler är 858 kvm.

Lokaler / Kontrakt

<u>Verksamhet</u>	<u>Momspliktig</u>	<u>Yta</u>	<u>Kontrakt tom</u>
Butikslokal, ljusarmaturer	Ja	171	151231
Butikslokal, ljusarmaturer	Ja	274	151231
Butikslokal, frisör	Ja	91	161231
Butikslokal; mäklare	Ja	316	170930
Källarlokal, telefoni	Ja	6	150430

Fastigheten

Fastighetens taxeringsvärde 2013 är 92.600.000 kr (84.200.000 kr) varav byggnadsvärde 43.400.000 kr (38.000.000 kr).

Fastigheten omfattades av 2013 års Allmänna fastighetstaxering. En ny Förenklad fastighetstaxering kommer att ske 2016.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Försäkringen inkluderar en styrelseansvarsförsäkring.

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av STOFAS Fastighetsägarna i Stockholm AB.

Den tekniska förvaltningen utförs av styrelsen själv. PEAD Fastighetsskötsel har under 2013 tillhandahållit en tjänst med fastighetsskötare.

Överlåtelser

Under år 2013 har följande bostadsrätter överlåtits:

Lgh nr 403 Roger Hess / Mikael Hess

Snittpriset för 2013 års överlåtelser har varit 74.286 (55.878) kr / kvm.

Antalet medlemmar vid årets slut var 50 st

Ombyggnad och underhåll

Trapphusrenoveringen, som slutfördes 2011, slutbesiktigades 2013. Delar av fastighetens gasledning har bytts ut i samband med att Stockholm Gas har gjort underhållsarbete.

Ekonomi

Månadsavgifterna för bostadsrättslägenheterna var oförändrade under 2013. Den genomsnittliga månadsavgiften är 450 (450) kr / kvm och år.

Föreningen har ett avtal med STOFAS som årsvis sköter förhandlingen avseende hyreslägenheternas hyror. Den genomsnittliga hyran för hyreslägenheterna under 2013 var 1.096 (1.026) kr / kvm och år.

Utvecklingen för det ekonomiska resultatet av föreningens verksamhet och ställningen framgår av nedanstående översikt för de senaste fem åren. Därefter följer resultatbehandlingen och den framtida utvecklingen.

Den ekonomiska ställningen 2013-12-31 framgår av de följande sidorna med resultaträkningen samt balansräkningen med tillhörande notförklaringar.

Stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Patent- och Registreringsverket 1998-11-04.

Nyckeltal

	2013	2012	2011
Genomsnittlig skuldränta %	3,80	3,99	4,08
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	9.132	9.147	9.161
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	33,49	36,89	36,95
Fastighetens belåningsgrad %	43,63	43,02	43,23

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

Framtida utveckling

Samtliga rörelsedetektorer i trapphusen är utbytta under våren 2014.

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Enligt årsredovisningen framgår att föreningen har ett positivt resultat på 478.009 kr. Styrelsens uppfattning, enligt vad vi kan bedöma i dagsläget, är därför att eventuella kommande förändringar i avskrivningsregler inte kommer att ha någon större påverkan på kommande avgifter.

Resultat och ställning

	2013	2012	2011	2010	2009
Nettooms kr	3.912.256	3.877.337	3.822.118	3.776.784	3.628.711
Rörelseres kr	1.652.183	76.000	1.725.921	1.741.375	1.359.351
Resultat efter fin. poster kr	478.009	-1.167.273	481.811	827.616	395.635
Balansomsl. kr	71.087.389	70.849.824	71.962.004	70.446.052	67.209.896

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	Kr	-28.557
Årets resultat	Kr	<u>478.009</u>
		<u>449.452</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till yttre fond	Kr	277.800
Balanseras i ny räkning	Kr	<u>171.652</u>
	Kr	<u>449.452</u>

Förslaget på avsättningen till fond för yttre underhåll baseras på föreningens stadgar, vilket är 0,3% av taxeringsvärdet.



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>
Nettoomsättning	1	3 912 256	3 877 337
		<u>3 912 256</u>	<u>3 877 337</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-1 753 429	-1 769 087
Underhåll	3	-61 123	-1 588 969
Avskrivningar		-445 521	-443 281
Rörelseresultat		<u>1 652 183</u>	<u>76 000</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	4 935	2 146
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-1 179 109	-1 245 418
Resultat efter finansiella poster		<u>478 009</u>	<u>-1 167 272</u>
Resultat före skatt		<u>478 009</u>	<u>-1 167 272</u>
Skatt på årets resultat		-	-
Årets resultat		<u>478 009</u>	<u>-1 167 273</u>

4

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	68 219 104	68 660 587
Maskiner och inventarier	7	72 674	76 712
		<u>68 291 778</u>	<u>68 737 299</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>68 291 778</u>	<u>68 737 299</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		201 326	20 884
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	51 295	44 972
		<u>252 621</u>	<u>65 856</u>
Kassa och bank	9	2 542 990	2 046 669
Summa omsättningstillgångar		<u>2 795 611</u>	<u>2 112 525</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>71 087 389</u>	<u>70 849 824</u>

P

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		34 231 992	34 231 992
Upplåtelseavgifter		2 740 389	2 740 389
Fond för yttre underhåll		1 632 824	2 767 510
		<u>38 605 205</u>	<u>39 739 891</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-28 557	4 030
Årets resultat		478 009	-1 167 273
		<u>449 452</u>	<u>-1 163 243</u>
Summa eget kapital		<u>39 054 657</u>	<u>38 576 648</u>
Avsättningar			
Övriga avsättningar		7 088	3 520
		<u>7 088</u>	<u>3 520</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	31 012 264	31 062 296
		<u>31 012 264</u>	<u>31 062 296</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		79 864	109 120
Skatteskulder		241 445	397 345
Övriga skulder		82 130	53 921
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	609 941	646 974
		<u>1 013 380</u>	<u>1 207 360</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>71 087 389</u>	<u>70 849 824</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>			
Ställda panter för fastighetslån		31 776 000	31 776 000
Summa		<u>31 776 000</u>	<u>31 776 000</u>

Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser		Inga	Inga
---------------------	--	------	------

P

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

Anläggningstillgångarna redovisas till anskaffningsvärde efter ackumulerade avskrivningar. Förbättringar av anläggningstillgångar redovisas på motsvarande sätt till anskaffningsvärde efter ackumulerade avskrivningar. Avskrivningsunderlaget utgörs av anskaffningsvärdet. Det avskrivningsbara beloppet periodiseras linjärt över tillgångens ekonomiska livslängd. Härvid tillämpas följande avskrivningstider

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnad	Annuitetsbaserad plan på 100 år
-Ventilationsanläggning	5,00
-Stambyte	2,22
-Bastu	10,00
-Trapphus	2,00
-Tvättmaskiner	5,00

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 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

	2013	2012
Årsavgifter	1 526 592	1 526 592
Hyror	2 381 674	2 343 079
Övriga intäkter	3 990	7 666
Summa	3 912 256	3 877 337

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel och städning	255 394	281 123
Reparationer	125 579	120 053
El	122 357	125 795
Uppvärmning	560 127	553 232
Vatten	104 674	97 256
Sophämtning	66 774	52 013
Försäkringspremier	33 364	32 072
Fastighetsavgift Bostäder	42 350	47 775
Fastighetsavgift Lokaler	166 000	152 000
Övriga fastighetskostnader	9 454	11 258
Kabel TV	17 273	17 212
Styrelsearvoden	88 000	85 601
Sociala avgifter	26 530	25 806
Revisionsarvoden	16 276	14 969
Förvaltningsarvode	72 261	71 507
Övr externa tjänster	39 634	67 810
Övriga driftskostnader	7 382	13 605
Summa	1 753 429	1 769 087

Anställda, föreningen har ingen fast anställd personal.

Not 3 Underhåll

Trapphusrenovering	-	1 387 286
o Låssystem	-	64 602
Värmekabel i rör	-	137 081
? VA/Sanitet	44 285	-
Gasservice	16 838	-
	61 123	1 588 969

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	4 935	2 146
Summa	4 935	2 146

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader till kreditinstitut	1 179 109	1 245 418
Summa	1 179 109	1 245 418

Not 6 Byggnader, markanläggning och mark

	2013	2012
Byggnad	42 990 885	42 990 885
Mark	16 923 000	16 923 000
	<u>59 913 885</u>	<u>59 913 885</u>
Byggnad		
Ingående avskrivning	-3 134 985	-3 026 230
Årets avskrivning	-110 995	-108 755
	<u>-3 245 980</u>	<u>-3 134 985</u>
Ombyggnad		
Ingående anskaffning	13 672 981	15 060 267
Korrigerig trapphus	-	-1 387 286
	<u>13 672 981</u>	<u>13 672 981</u>
Ingående avskrivning	-1 791 294	-1 460 806
Årets avskrivning	-330 488	-330 488
	<u>-2 121 782</u>	<u>-1 791 294</u>
	<u>68 219 104</u>	<u>68 660 587</u>
Taxeringsvärde		
Byggnader	43 400 000	38 000 000
Mark	49 200 000	46 200 000
	<u>92 600 000</u>	<u>84 200 000</u>
Bostäder	76 000 000	69 000 000
Lokaler	16 600 000	15 200 000
	<u>92 600 000</u>	<u>84 200 000</u>

Not 7 Maskiner och inventarier

Inventarier	80 750	80 750
	<u>80 750</u>	<u>80 750</u>
Ingående avskrivningar	-4 038	-
Årets avskrivning	-4 038	-4 038
	<u>72 674</u>	<u>76 712</u>

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Kabel-TV	4 325	4 303
Försäkringspremie	34 032	30 270
Kontroller	10 484	10 241
Övriga kostnader	2 454	158
	<u>51 295</u>	<u>44 972</u>

Not 9 Kassa och bank

	2013	2012
Kassa	3 066	3 066
Bank	151	-23
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Service	2 539 773	2 043 626
	2 542 990	2 046 669

Not 10 Eget kapital

	<i>Bundet eget kapital</i>			<i>Fritt eget kapital</i>		<i>Summa</i>
	<i>Insatser</i>	<i>Upp- låtelse avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	
Belopp vid årets ingång	34 231 992	2 740 389	2 767 510	4 030	-1 167 273	38 576 648
Disposition enligt stämmobeslut			-1 134 686	-32 587	1 167 273	
Årets resultat	-	-			478 009	478 009
Belopp vid årets utgång	34 231 992	2 740 389	1 632 824	-28 557	478 009	39 054 657

Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Långgivare</i>	<i>Konvertering / slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>Skuldbelopp 2013-12-31</i>	<i>Amortering / upplåning</i>	<i>Skuldbelopp 2012-12-31</i>
Nordea Hypotek	2015-02-18	3,90%	6 140 625		6 140 625
Nordea Hypotek	2014-11-19	4,52%	12 468 750		12 468 750
Nordea Hypotek		2,90%	2 852 889	-50 032	2 902 921
Nordea Hypotek		2,90%	6 250 000		6 250 000
Nordea Hypotek		2,67%	3 300 000		3 300 000
			31 012 264	-50 032	31 062 296

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	415 498	371 621
Räntor	55 149	63 123
Skötsel	5 232	33 064
Städning	-	8 371
Reparationer	15 803	21 848
El	10 263	10 695
Fjärrvärme	76 394	95 653
Vatten	13 816	18 468
Avfall	2 146	2 233
Revisionsarvode	15 640	15 000
Panter och överlåtelseavgifter	-	5 940
Övriga kostnader	-	958
	609 941	646 974

Underskrifter

Stockholm 2014-04-28



Carina Bennich



Per Torstensson



Jonas Sahlström

Revisionsberättelse har 2014-04-30 avgivits beträffande denna årsredovisning



Jörgen Götehed
Av föreningen vald revisor



Niclas Wärenfeldt
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kulsprutan 4, org.nr. 716419-8223

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kulsprutan 4 för år 2013.

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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn 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.

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

Uttalanden

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 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Kulsprutan 4 för år 2013.

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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

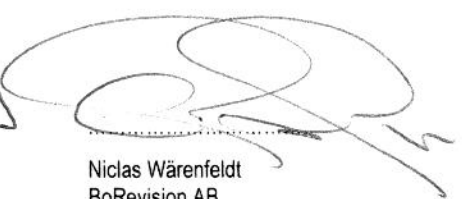
Uttalanden

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

Stockholm den 30 april 2014



Jörgen Götehed
BoRevision AB



Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB