

Årsredovisning
 Bostadsrättsföreningen Kulsprutan 4
 Org.nr: 716419-8223



BRF KULSPRUTAN 4

ÅRSREDOVISNING 2015

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kulsprutan 4 får härmed avge redovisning över föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2015.

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 2015 utgjordes styrelsen av

Per Torstensson	ledamot	ordförande
Carina Bennich	ledamot	kassör
Jonas Sahlström	ledamot	sekreterare
Lars Nordwall	suppleant	
Katarina Rolinski	suppleant	
Marie Söderqvist	suppleant	

Styrelsen har från den ordinarie föreningsstämman 27 maj 2015 utgjorts av

Per Torstensson	ledamot	ordförande
Carina Bennich	ledamot	kassör
Jonas Sahlström	ledamot	sekreterare
Lars Nordwall	suppleant	
Katarina Rolinski	suppleant	
Alexandra Leiderby	suppleant	

Revisorer har varit

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

Valberedning

Karin Molin	sammankallande
Daniel Thordén	

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-27.

Styrelsen har under 2015 haft 8 protokollförda sammanträden före den ordinarie föreningsstämman och 10 därefter.

R

Verksamheten

Föreningen, som är ett Privatbostadsföretag, 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	181231
Butikslokal, ljusarmaturer	Ja	274	181231
Butikslokal, frisör	Ja	91	191231
Butikslokal, mäklare	Ja	316	170930
Källarlokal, telefoni	Ja	6	200430

Fastigheten

Fastighetens taxeringsvärde 2015 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 2015 tillhandahållit en tjänst med fastighetsskötare.

Överlåtelser

Under år 2015 har följande bostadsrätter överlåtit:

Lgh nr 101 Louise och Peter Hammarbäck
 Lgh nr 104 Ylva och Joakim Rosing
 Lgh nr 604 Linus Jönsson

Snittpriset för 2015 års överlåtelser har varit 71.514 (66.000) kr / kvm.

Antalet medlemmar vid årets slut var 52 st

Ombyggnad och underhåll

Under året har följande åtgärder genomförts:

- * Fortsatt saneringsarbete samt installation av översvämningsskydd i tvättstugan, pga återkommande skyfall som orsakade översvämningar 2014.
- * Inköp av nytt torkskåp till tvättstugan.
- * Reparation av hiss Sankt Eriksgatan 25
- * Reparation av dörröppnare Sankt Eriksgatan 25

Ekonomi

Under 2015 har 1.500.000 kr amorterats i samband med villkorsändring.

Månadsavgifterna för bostadsrättslägenheterna var oförändrade under 2015. 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 2015 var 1.129 (1.111) 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 2015-12-31 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.

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013
Genomsnittlig skuldränta %	2,04	3,60	3,80
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	8.611	9.117	9.132
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	31,58	33,44	33,49
Fastighetens belåningsgrad %	42,17	43,55	43,63

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

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettooms kr	4.005.676	3.970.772	3.912.256	3.877.337	3.822.118
Rörelseres kr	1.331.529	1.295.168	1.652.183	76.000	1.725.921
Resultat efter fin. poster kr	719.142	184.036	478.009	-1.167.273	481.811
Balansomsl. kr	70.072.984	71.091.687	71.087.389	70.849.824	71.962.004
Soliditet	57%	55%	55%	54%	55%

nf

Framtida utveckling

En installation av fast bredband har påbörjats under 2015 och har avslutats under 2016.

Postboxar har installerats enligt stämmobeslut 2015 på Sankt Eriksgatan 25 under våren 2016.

En OVK-besiktning (obligatorisk ventilationskontroll) har startats våren 2016.

Föreningen har fram till och med 2013-12-31 tillämpat en annuitetsbaserad plan för avskrivning i 100 år. Från 2014 är denna avskrivning inte längre tillåten, och föreningen har övergått till en linjär avskrivning i 100 år.

Ny normgivning har trätt i kraft från 2014, vilken innebär att föreningen har upprättat sin årsredovisning enligt K2 från 2014. Resultat och jämförelsetal kan därför avvika från tidigare årsredovisningar.

Tidigare separata avskrivningsenheter får redovisas och skrivas av på oförändrat sätt.

Styrelsens uppfattning, enligt vad vi kan bedöma i dagsläget, är de uppkomna förändringarna gällande avskrivningsreglerna inte kommer att ha någon större påverkan på kommande avgifter, då avskrivning är en redovisad kostnad som inte medför någon utbetalning, dvs kassaflödet påverkas inte av högre avskrivningar.

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	Kr	77.889
Årets resultat	Kr	<u>719.142</u>
		<u>797.031</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till yttre fond	Kr	277.800
Balanseras i ny räkning	Kr	<u>519.231</u>
	Kr	<u>797.031</u>

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

40

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>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	4 005 676	3 970 772
Summa rörelseintäkter		4 005 676	3 970 772
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	2	-1 824 434	-1 818 090
Övriga externa kostnader	3	-2 543	-10 084
Personalkostnader och arvoden	4	-115 194	-115 454
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-731 976	-731 976
Summa rörelsekostnader		-2 674 147	-2 675 604
Rörelseresultat		1 331 529	1 295 168
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		992	5 284
Räntekostnader och liknande resultatposter		-613 379	-1 116 416
Summa finansiella poster		-612 387	-1 111 132
Resultat efter finansiella poster		719 142	184 036
Resultat före skatt		719 142	184 036
Skatter			
Årets resultat		719 142	184 037

34

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	66 763 228	67 491 166
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	64 599	68 637
Summa materiella anläggningstillgångar		66 827 827	67 559 803
Summa anläggningstillgångar		66 827 827	67 559 803
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		3 195 808	3 467 946
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		46 132	60 721
Summa kortfristiga fordringar		3 241 940	3 528 667
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	3 217	3 217
Summa kassa och bank		3 217	3 217
Summa omsättningstillgångar		3 245 157	3 531 884
SUMMA TILLGÅNGAR		70 072 984	71 091 687

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		36 972 381	36 972 381
Fond för yttre underhåll		2 188 424	1 910 624
Fond för balkonger		10 418	10 418
Summa bundet eget kapital		39 171 223	38 893 423
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		77 889	171 652
Årets resultat		719 142	184 037
Summa fritt eget kapital		797 031	355 689
Summa eget kapital		39 968 254	39 249 112
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	29 243 402	30 962 232
Summa långfristiga skulder		29 243 402	30 962 232
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld		137 548	-
Leverantörsskulder		126 638	131 665
Skatteskulder		8 975	16 315
Övriga skulder		56 705	74 488
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		531 462	657 875
Summa kortfristiga skulder		861 328	880 343
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		70 072 984	71 091 687

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>	31 776 000	31 776 000
Summa ställda säkerheter	31 776 000	31 776 000

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
----------------------------	------	------

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

Anläggningstillgångar		% per år	(% föreg år)
Byggnad	restvärde	1%	1%
Ventilationsanläggning		5%	5%
Stambyte		2,22%	2,22%
Bastu		10%	10%
Trapphus		2%	2%
Tvättmaskiner		5%	5%

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.

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.

Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Nettoomsättning

	2015	2014
Årsavgifter	1 526 592	1 526 592
Hyror	2 467 738	2 430 424
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	11 346	13 756
	4 005 676	3 970 772

Not 2 Drift- och fastighetskostnader

	2015	2014
Drift		
Fastighetsskötsel	97 573	86 917
Städning	115 212	116 774
Tillsyn, besiktning, kontroller	28 164	10 453
Snöröjning	57 901	11 463
Reparationer	300 237	218 578
El	116 998	121 641
Uppvärmning	499 424	530 974
Vatten	110 797	110 025
Sophämtning	92 775	82 481
Försäkringspremie	38 210	37 228
Fastighetsavgift bostäder	43 505	42 595
Fastighetsskatt lokaler	166 000	166 000
Övriga fastighetskostnader	4 510	46 467
Kabel-tv/Bredband/IT	17 298	17 298
Revisionsarvode	18 334	15 000
Förvaltningsarvode ekonomi	76 172	73 824
Panter och överlåtelse	11 157	13 755
Juridiska åtgärder	20 826	20 038
Övriga externa tjänster	9 341	9 679
	1 824 434	1 731 190
Underhåll		
Lås	-	56 471
Övrigt	-	30 429
	-	86 900
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 824 434	1 818 090

Not 3 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Porto / Telefon	2 543	2 254
Konsultarvode	-	7 830
Summa	2 543	10 084

Not 4 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2015	2014
Styrelsearvode	88 800	89 000
Sociala kostnader	26 394	26 454
	115 194	115 454

Upplysningar till balansräkning

Not 5 Byggnader och mark

	2015	2014
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	42 990 885	42 990 885
-Ombyggnad	13 672 981	13 672 981
-Mark	16 923 000	16 923 000
	73 586 866	73 586 866
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 095 700	-5 367 762
-Årets avskrivning enligt plan	-727 938	-727 938
	-6 823 638	-6 095 700
Redovisat värde vid årets slut	66 763 228	67 491 166
Taxeringsvärde		
Byggnader	43 400 000	43 400 000
Mark	49 200 000	49 200 000
	92 600 000	92 600 000
Bostäder	76 000 000	76 000 000
Lokaler	16 600 000	16 600 000
	92 600 000	92 600 000

Not 6 Maskiner och inventarier

	2015	2014
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	80 750	80 750
	80 750	80 750
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-12 113	-8 076
-Årets avskrivning enligt plan	-4 038	-4 037
	-16 151	-12 113
Redovisat värde vid årets slut	64 599	68 637

K

Not 7 Kassa och bank

	2015	2014
Kassa	3 066	3 066
Sparkonto	151	151
Summa	3 217	3 217

Not 8 Eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital		
	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Fond för balkonger	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	36 972 381	1 910 624	10 418	171 652	184 037	39 249 112
Förändring						
Disposition enligt stämmobeslut		277 800		-93 763	-184 037	
Årets resultat					719 142	719 142
Belopp vid årets utgång	36 972 381	2 188 424	10 418	77 889	719 142	
Totalt bundet eget kapital			39 171 223	Totalt fritt eget kapital		39 968 254

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2015-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2014-12-31
Nordea Hypotek	Rörligt	2,07%	6 140 625		6 140 625
Nordea Hypotek	2020-02-19	1,39%	10 968 750	1 500 000	12 468 750
Nordea Hypotek	Rörligt	2,90%	6 218 750	31 250	6 250 000
Nordea Hypotek	Rörligt	2,90%	2 752 825	50 032	2 802 857
Nordea Hypotek	Rörligt	1,65%	3 300 000		3 300 000
			29 380 950		30 962 232
Amortering 2016			-137 548		-
			29 243 402		30 962 232

D

Underskrifter

Stockholm 2016-05-17.



Carina Bennich

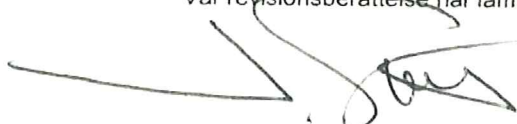
Jonas Sahlström



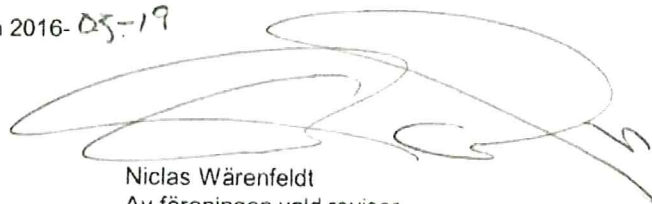
Per Torstensson



Vår revisionsberättelse har lämnats den 2016-05-19



Jörgen Götehed
Av föreningen vald revisor



Niclas Wärenfeldt
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kulsprutan 4 för år 2015.

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. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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 2015 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 2015.

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 revisions sed 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 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 19 maj 2016

Jörgen Götehed
BoRevision AB

Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB

