

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

Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-13
Underskrifter	14

Styrelsen för Brf Kulsprutan 2 (716425-9223) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01-2022-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-05-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-04-29 och nuvarande stadgar registrerades 2020-01-08. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Kulsprutan 2 i Stockholms kommun, omfattande adressen Drottningholmsvägen 17 / Hantverkarg 86/Drottningholmsv / Hantverkargatan 86. Kulsprutan 2 byggdes år 1902. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
23	Lägenheter, bostadsrätt	2 327
6	Lokaler, hyresrätt	625

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 i Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2022-05-31. På stämman deltog 14 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Emil Kozlowski	Ordförande
Gustaf Sköld	Kassör
Peter Berg	Ledamot
Ellen Theander	Ledamot
Lars Hellman	Ledamot

### Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas två i förening

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit Anna Stenberg.

Valberedningen har utgjorts av Fredrik Söderström och Johan Svensson.

## Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2109-2019	Renovering av ventilationskanal för toaletter på Hantverkargatan 86
2022	Bytt gårdsdörr Hantverkargatan
2022	Takarbeten och målning av tak på Drottningholmsvägen
2022	Ny automatisk dörrstängare mot Hantverkargatan
2021	Stampolning
2019	Radonmätning och utförd energideklaration
2019	Totalrenovering av skorsten inkl 12 ventilationskanaler på Hantverkargatan 86
2018	Renovering av ventilationskanal i hyreslokal Dina Fötter
2018	Bygge av fyra nya balkonger
2017	Rengöring och reparation nedre del stenfasad Drottningholmsvägen 17
2017	Gårdsfasaden Hantverkargatan samt murar innegård putsades om
2017	Fönster mot gården på Drottningholmsvägen renoverades
2016	Renovering av 2 st butikslokaler
2016	Byggnation av nödutgång från källarvåning
2015	Renovering fönster Hantverkargatan
2014-2015	Hissbygge Drottningholmsvägen
2014	Renovering fönster Drottningholmsvägen

## Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 39 st. Under året har 2 tillkommit samt 2 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 39 st.

## Insatser/Kapitaltillskott

1 000 000 SEK i amortering av lån. Samlade lån i Swedbank

## Avtal

Föreningens avtal under året:

### Avtalstyp

### Leverantör

Ekonomisk förvaltning

Fastighetsägarna Service Stockholm AB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2022 markerar slutet för coronapandemin men också början på stigande inflation och räntor. Styrelsen har fortsatt på den försiktigare linjen från pandemin med fokus på besparingar och endast nödvändigt underhåll. Tack vare fastighetens generellt goda skick kan man vänta med större önskvärda projekt.

Föreningen har amorterat 1 000 000 SEK på sina lån under 2022. Detta är utöver de 10 000 SEK som amorteras per månad redan.

Större poster/genomfört underhåll 2022, inkl moms:

- \* Ny automatisk dörrstängare mot Hantverkargatan, 37 000 SEK
- \* Ny gårdsdörr mot Hantverkargatan, 117 000 SEK
- \* Takarbeten och takmålning på Drottningholmsvägen, 260 000 SEK

Genomförda besparingar 2022, inkl moms:

- \* Sagt upp serviceavtal med Fastighetsägarna (veckovis rondering), ca 60 000 SEK/år
- \* Bytt ekonomisk förvaltare till Delagott, ca 50 000 SEK/år
- \* Värmeoptimering Stockholm Exergi, 5% rabatt på fjärrvärmens och ca 5% minskad förbrukning ger ca 30 000 SEK/år (med 2022 års kostnader och avdrag för tjänsten)

### Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Styrelsen har sett över föreningens lån som samtliga genomgår villkorsförändring under 2023. Cirka en tredjedel av lånen binds på två år. Den underhållsplan som finns från 2019 kommer uppdateras för att ge en mer korrekt bild av de kostnader föreningen har framför sig. Styrelsen avvaktar tillsvidare med större projekt/kostnader. Inga avgiftshöjningar planeras.

På grund av nya byggregler från Boverket efter årsskiftet ser styrelsen över riktlinjer för renoveringar. Syftet är att undvika fallgropar vid större ingrepp och bevara fastighetens goda skick över tid.

## Flerårsöversikt

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	Belopp i kr 2018-12-31
Nettoomsättning	2 459	2 372	2 176	2 394	2 377
Resultat efter finansiella poster	478	269	183	-77	73
Räntekostnad	96	128	185	183	172
Soliditet %	72,2	70,3	69,6	67,5	67,5
Lån tkr	12 580	13 700	14 100	15 000	15 300
Fastigh.skötsel-rep	90	139	194	149	394
Balansomslutning	48 671	49 262	49 380	50 606	50 525

## Eget kapital

	Insatser	/Uppskriv kap.tillskott/	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
<b>Belopp vid årets ingång</b>	28 971 824	8 550 573	2 515 173	-5 676 045	268 549	34 630 074
Kapitaltillskott, balkong		45 000				
Resultatdisposition enl. föreningsstämma 2022-05-31:						
- uttag ur fond för yttre underhåll			-73 920	73 920		
- avsättning till fond för yttre underhåll			294 588	-294 588		
- balanseras i ny räkning				268 549	-268 549	
Årets resultat					478 284	478 284
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>28 971 824</b>	<b>8 595 573</b>	<b>2 735 841</b>	<b>-5 628 164</b>	<b>478 284</b>	
		<b>40 303 238</b>		<b>-5 149 881</b>		<b>35 153 357</b>

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):	
Ansamlad förlust	-5 628 164
Årets vinst	478 284
	<u>-5 149 880</u>
behandlas så att:	
- uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-48 234
- överföring till Fond enligt stadgarna (underhållsplan)	270 000
- balanseras i ny räkning	<u>-5 371 646</u>
	-5 149 880

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>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Nettoomsättning	2	2 459 585	2 372 283
		<u>2 459 585</u>	<u>2 372 283</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 091 643	-1 183 632
Övriga externa kostnader	4	-35 890	-24 000
Personalkostnader och arvoden	5	-	-
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-773 454	-784 416
<b>Rörelseresultat</b>		<u>558 598</u>	<u>380 235</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		9 660	9 240
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 814	7 222
Räntekostnader och liknande resultatposter		-95 788	-128 148
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>478 284</u>	<u>268 549</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>478 284</u>	<u>268 549</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>478 284</u>	<u>268 549</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	6	46 280 858	46 694 596
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	8 654	6 072
Inventarier och installationer		-	-
		46 289 512	46 700 668
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Andra långfristiga fordringar		20 750	-
		20 750	-
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		46 310 262	46 700 668
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		178 709	74 026
Övriga fordringar	8	2 048 829	2 405 780
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		53 270	37 649
		2 280 808	2 517 455
<b><i>Kassa och bank</i></b>	9	79 779	43 935
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 360 587	2 561 390
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		48 670 849	49 262 058

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser/balkonger		8 593 773	8 548 773
Insatser		28 971 824	28 971 824
Fond för yttre underhåll		2 735 841	2 515 173
Uppskrivningsfond		1 800	1 800
		<u>40 303 238</u>	<u>40 037 570</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-5 628 164	-5 676 045
Årets resultat		478 284	268 549
		<u>-5 149 880</u>	<u>-5 407 496</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>35 153 358</u>	<u>34 630 074</u>
<b><i>Avsättningar</i></b>			
Övriga avsättningar		540 994	540 994
		<u>540 994</u>	<u>540 994</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	-	5 200 000
		<u>-</u>	<u>5 200 000</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut		12 580 000	8 500 000
Leverantörsskulder		66 114	62 942
Skatteskulder		-	15 185
Övriga skulder		117 158	61 202
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	213 225	251 661
		<u>12 976 497</u>	<u>8 890 990</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>48 670 849</u>	<u>49 262 058</u>



## 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 oförändrade 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 20,6 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, utrangeras 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>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</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

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
- avfallskvarn 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.

## Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter	1 143 024	1 142 888
Hyror	1 304 429	1 194 088
Övriga intäkter	12 132	35 307
<b>Summa</b>	<b>2 459 585</b>	<b>2 372 283</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	20 962	57 049
Städning	51 002	45 687
Tillsyn, besiktning, kontroller	13 385	21 577
Trädgårdsskötsel	200	1 291
Snöröjning	26 628	18 301
Reparationer	68 768	82 486
EI	60 459	38 939
Uppvärmning	380 940	379 613
Vatten	48 582	55 760
Sophämtning	28 533	31 729
Försäkringspremie	52 280	49 146
Fastighetsavgift bostäder	34 937	33 557
Fastighetsskatt lokaler	99 880	101 960
Övriga fastighetskostnader	5 419	22 022
Kabel-tv/Bredband/IT	52 915	56 592
Förvaltningsarvode ekonomi	69 294	79 264
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	7 429	2 354
Panter och överlåtelse	8 945	3 639
Juridiska åtgärder	-	18 877
Övriga externa tjänster	12 851	9 869
	1 043 409	1 109 712
<b>Underhåll</b>		
Gemensamma utrymmen	5 775	-
EI	7 094	-
Lås	35 365	-
Tak	-	48 720
Övrigt	-	25 200
	48 234	73 920
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>1 091 643</b>	<b>1 183 632</b>

## Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Konsultarvode	5 304	-
Revisionarvode	30 586	24 000
<b>Summa</b>	<b>35 890</b>	<b>24 000</b>

## Not 5 Personalkostnader och arvoden

### **Medelantalet anställda**

Under året har föreningen inte haft några anställda.

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

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden*	-	-
	-	-

\* Styrelsen har valt att inte ta ut ett arvode för år 2021 och 2022

## Not 6 Byggnader

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden:		
-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>
Tillkommande poster:		
- ombyggnad Balkonger	540 994	540 994
- takmålning (omklassificeras 2023)	249 888	
- Dörr (omklassificeras 2023)	112 410	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>57 644 194</b>	<b>57 281 896</b>
-Ingående avskrivningar	-10 587 300	-9 811 536
Korr ackumulerade avskrivning (se även not 7)	-11 234	-
-Årets avskrivning enligt plan	-764 802	-775 764
	<u>-11 363 336</u>	<u>-10 587 300</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>46 280 858</b>	<b>46 694 596</b>

### Taxeringsvärde

Byggnader	36 000 000	30 800 000
Mark	75 988 000	67 396 000
	<u>111 988 000</u>	<u>98 196 000</u>
Bostäder	102 000 000	88 000 000
Lokaler	9 988 000	10 196 000
	<u>111 988 000</u>	<u>98 196 000</u>

## Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	125 251	125 251
-Nyanskaffningar		
	<u>125 251</u>	<u>125 251</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-119 179	-110 527
-Korrigerad ackumulerad avskrivning (se även not 6)	11 234	-
-Årets avskrivning	-8 652	-8 652
	<u>-116 597</u>	<u>-119 179</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>8 654</b>	<b>6 072</b>

## Not 8 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Avräkningskonto SHB Fastighetsägarna	1 990 887	2 345 469
Skattekontot	56 810	60 311
	<u>2 047 697</u>	<u>2 405 780</u>

## Not 9 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Swedbank	79 779	43 935
	<b>79 779</b>	<b>43 935</b>

## Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långgivare	Konvertering /slutbetalning	Ränta	2022-12-31	Amortering /Upplåning	2021-12-31
Swedbank	3-månaders	2,33%	2 500 000		2 500 000
Swedbank	2023-08-25	0,38%	1 500 000		1 500 000
Swedbank		0,95%	3 500 000		3 500 000
Swedbank	2023-08-25	0,40%	2 000 000		2 000 000
Swedbank	2023-09-25	0,43%	1 580 000	-120 000	1 700 000
Swedbank		Uppgift saknas	1 500 000	1 500 000	-
Nordea			-	-2 500 000	2 500 000
			<b>12 580 000</b>		<b>13 700 000</b>
Varav kortfristig del			-12 580 000		-8 500 000
			-		<b>5 200 000</b>

## Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntor	2 285	5 541
Förutbetalda hyror och avgifter	74 839	115 836
Revision	25 000	20 814
Arvode för styrelsen	30 102	30 102
Övriga upplupna kostnader	81 000	79 368
	<b>213 226</b>	<b>251 661</b>

## Övriga noter

### Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	18 125 000	18 125 000
	<b>18 125 000</b>	<b>18 125 000</b>
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>18 125 000</b>	<b>18 125 000</b>

### Eventualförpliktelser

Inga eventualförpliktelser är lämnade.

### Väsentliga händelser

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

## Underskrifter

Stockholm den / 2023

Emil Kozlowski  
Styrelseledamot, ordförande

Gustaf Sköld  
Styrelseledamot, kassör

Peter Berg  
Styrelseledamot

Ellen Theander  
Styrelseledamot

Henrik Hellman  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Anna Stenberg  
Auktoriserad revisor  
Mazars