

Årsredovisning

Brf Kumlet 20

769608-0576

Styrelsen för Brf Kumlet 20 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 11
- Underskrifter	11

TS EH
HT OB

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen förvärvade 2008-08-21 fastigheten Stockholm Kumlet 20 i Stockholms kommun. Den totala anskaffningskostnaden uppgick till 71 587 270 kr. Detta belopp inkluderar samtliga anskaffningskostnader såsom lagfartskostnader och provisioner etc.

Brf Kumlet 20 är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

FÖRENINGENS ÄNDAMÅL

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

STYRELSE

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter:

Helena Axelsson
Lukas Stenberij
Hidayet Tercan Sidea
Patrik Sundin

Suppleanter:

Anna Hållams

SAMMANTRÄDEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-08

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

FÖRVALTNING

Den ekonomiska förvaltningen har under 2022 skötts av Carin Forslund AB.

REVISOR

Till föreningens revisor har auktoriserad revisor Daniel Boström valts på ordinarie stämma.

ÖVERLÅTELSE

Under räkenskapsåret har 6 lägenheter bytt ägare samt att den sista nya lägenheten har sålts.

PS
CEA
HT
DB

FASTIGHETEN

Föreningen disponerar tomtmark och byggnader med beteckningen Stockholm Kumlet 20 i Stockholms kommun. Markareal för tomten uppgår till 675 kvadratmeter. Fastigheten består av 37 st bostadslägenheter (varav en är under iordningställande) samt 2 lokaler. Den totala lägenhetsytan uppgår till 1 731 kvadratmeter och lokalytan till 585 kvadratmeter, totalt 2316 kvadratmeter. Byggnaden uppfördes 1947. Ombyggnadsår 2000, då fastigheten totalrenoverades.

Av föreningens 37 bostadslägenheter var 34 upplåtna med bostadsrätt och 3 lägenheter var hyresrätter per 2022-12-31.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är sedan 2008-08-21 fullvärdesförsäkrad hos IF Försäkring.

FASTIGHETSLÅN OCH TAXERINGSVÄRDE

Per 2022-12-31 hade föreningen låneskulder på sammanlagt 9 706 250 kronor.

Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde uppgår till 113 429 000 kronor fördelat enligt följande:

	Byggnad	Mark	Totalt
Bostäder	44 000 000	60 000 000	104 000 000
Lokaler	4 029 000	5 400 000	9 429 000
Totalt	48 029 000	65 400 000	113 429 000

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har nu särskild sortering av matavfall enligt lagkrav från 1 januari.

Under året har föreningen färdigställt och sålt bostadsrätten ½ trappa ned med inflyttning början av 2023. Det tas inte upp som intäkt i resultatet utan det har istället stärkt föreningens kassa och egna kapital.

Kontorslokalen tillhörande IDH gummi är uppsagd och kommer att beslutas på ordinarie årsmöte gällande upplåtande och framtida försäljning av kontorslokal om 86 kvm som bostadsrätter. Även garaget är uppsagt 2022 och föreningen planerar att iordningställa 11 garageplatser samt ett antal MC-platser.

För att möta ökade kostnader för drift och underhåll beslutades att höja avgiften för 2023 med 10%.

Under året har föreningen fortsatt att rusta upp innergården för att öka trivseln.

Med ytterligare planteringen och bygge av en pergola, detta på plats där cykelstället tidigare stod. Förbättringsarbetet kommer fortsätta under 2023.

W EA
PS HI DB

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2201-2212	2101-2112	2001-2012	1901-1912
Nettoomsättning	1 757	1 765	1 759	1 626
Resultat efter finansiella poster	-594	-269	-776	-4 953
Soliditet %	86	84	83	84
Balansomslutning	75 128	77 284	77 909	78 654
Lån per kvm bostadsyta	5 601	6 522	6 581	6 635
Årsavgift/kvm	593	593	594	685
Räntekänslighet %	6	6	6	7
Drift/m2 boyta	359	345	282	309

Räntekänslighet visar lånen i förhållande till intäkterna.

I driftkostnaden ingår; el, värme, vatten, sopor, städning och snöröjning.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	73 973 213	858 200	-9 854 987	-268 910
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-268 910	268 910
Förändring medlemsinsatser	360 000	479 679	-479 679	
Årets resultat				-594 065
Belopp vid årets utgång	74 333 213	1 337 879	-10 603 576	-594 065

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-10 603 576
Årets resultat	-594 065
<i>Summa</i>	<i>-11 197 641</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	499 228
Balanseras i ny räkning	-11 696 869
<i>Summa</i>	<i>-11 197 641</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat - och balansräkning med noter.

Handwritten signatures and initials: PS, WA, H, AB.

RESULTATRÄKNING

1

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 756 619	1 765 047
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 756 619	1 765 047
Rörelsekostnader			
Driftskostnader och övriga externa kostnader	3, 4	-1 689 916	-1 435 534
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-527 950	-518 186
Summa rörelsekostnader		-2 217 866	-1 953 720
Rörelseresultat		-461 247	-188 673
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-132 822	-80 237
Summa finansiella poster		-132 818	-80 237
Resultat efter finansiella poster		-594 065	-268 910
Resultat före skatt		-594 065	-268 910
Årets resultat		-594 065	-268 910

ky CIA
PS HI DB


BALANSRÄKNING

1

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	5	73 069 076	73 568 972
Inventarier, verktyg och installationer	6	181 181	209 235
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>73 250 257</i>	<i>73 778 207</i>
Summa anläggningstillgångar		73 250 257	73 778 207
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		271 575	330 146
Övriga fordringar		170 055	101
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		58 651	49 420
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>500 281</i>	<i>379 667</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 377 061	3 125 879
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 377 061</i>	<i>3 125 879</i>
Summa omsättningstillgångar		1 877 342	3 505 546
SUMMA TILLGÅNGAR		75 127 599	77 283 753

W EA
PS HT
DB

	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	74 333 213	73 973 213
Fond för yttre underhåll	1 337 879	858 200
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>75 671 092</i>	<i>74 831 413</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-10 603 576	-9 854 987
Årets resultat	-594 065	-268 910
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-11 197 641</i>	<i>-10 123 897</i>
Summa eget kapital	64 473 451	64 707 516
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	7	–
Övriga skulder	5 603	–
Summa långfristiga skulder	5 603	2 940 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	7	9 706 250
Förskott från kunder	6 614	–
Leverantörsskulder	146 421	301 029
Skatteskulder	320 099	342 569
Övriga skulder	34 259	22 582
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	434 902	618 807
Summa kortfristiga skulder	10 648 545	9 636 237
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	75 127 599	77 283 753

 ECA
 PS HT
 DB

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-461 247	-188 673
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	520 828	518 186
Erlagd ränta	-132 818	-80 237
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	-73 237	249 276
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-120 614	157 561
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	-342 693	-256 149
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-536 544	150 688
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-226 956
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-226 956
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	360 000	-
Utbetalning, amortering av lån	-1 585 000	-100 000
Depositioner	5 603	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 219 397	-100 000
Årets kassaflöde	-1 755 941	-176 268
Likvida medel vid årets början	3 125 879	3 302 147
Likvida medel vid årets slut	1 369 938	3 125 879

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

	År
Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år/25 år

Not 2	Avgifter och hyror	2022	2021
	Hysesintäkter bostäder	196 861	188 889
	Hysesintäkter lokaler	584 649	601 253
	Årsavgifter bostäder	961 818	960 881
	Panter och överlåtelse	8 401	8 797
	Övriga intäkter	30	20
	Andrahandsuthyrning	4 860	5 207
	Summa	1 756 619	1 765 047

Not 3	Driftskostnader	2022	2021
	Fjärrvärme	-363 630	-355 450
	Sophämtning	-107 128	-94 691
	Vatten och avlopp	-64 081	-57 033
	Hissar	-5 168	-53 971
	Städning	-1 620	-25 905
	Reparationer	-87 908	-
	Teknisk förvaltning inkl löpande underhållskostnader	-131 707	-230 599
	Trädgård	-	-8 282
	Kabel-TV och Bredband	-117 189	-113 736
	Försäkringspremier	-49 357	-46 756
	Fastighetsskatt/avgift	-146 116	-173 983
	Övriga fastighetskostnader	-67 033	-71 780
	El	-85 342	-56 858
	Summa	-1 226 279	-1 289 044

PS
EH
HT
OS

Not 4	Övriga externa kostnader	2022	2021
	Övriga förvaltningskostnader	-25 739	-21 705
	Revisionsarvoden	-18 400	-34 122
	Redovisningstjänster	-49 696	-46 729
	Konsultarvoden	-	-24 489
	Advokatkostnader	-287 041	-19 444
	Mäklararvoden	-82 762	-
	Summa	-463 638	-146 489

Not 5	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	79 340 624	79 113 668
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp och omklassificeringar	-	226 956
	Utgående anskaffningsvärden	79 340 624	79 340 624
	Ingående avskrivningar	-5 771 652	-5 274 173
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-499 228	-497 479
	Utgående avskrivningar	-6 270 880	-5 771 652
	Redovisat värde	73 069 744	73 568 972

Not 6	Inventarier	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	377 286	377 286
	Utgående anskaffningsvärden	377 286	377 286
	Ingående avskrivningar	-168 051	-147 344
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-28 054	-20 707
	Utgående avskrivningar	-196 105	-168 051
	Redovisat värde	181 181	209 235

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av kortfristiga lån.

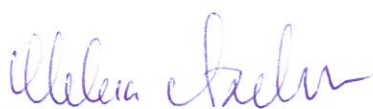
Långivare, lånenummer	Räntesats	Villkorsändrin	Belopp 2022	Belopp 2021
Handelsbanken 554572, rörligt	2,482%	3 månader	6 766 250	8 351 250
Handelsbanken 366550	0,65%	2023-04-30	2 940 000	2 940 000
Summa lån			9 706 250	11 291 250

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

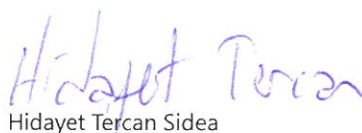
Handwritten notes:
B, HT, 03

Not 8	Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	32 300 000	32 300 000
	Summa ställda säkerheter	32 300 000	32 300 000

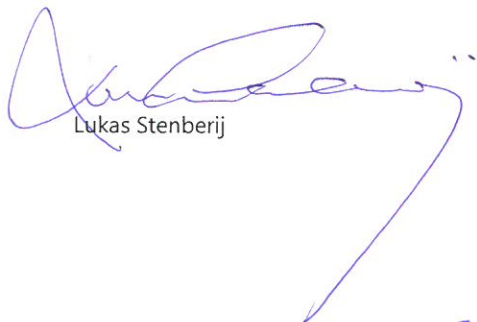
UNDERSKRIFTER
2023-03-20



Helena Axelsson



Hidayet Tercan Sidea



Lukas Stenberij



Patrik Sundin

Min revisionsberättelse har lämnats 22 mars 2023



Daniel Boström
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kumlet 20
Org.nr. 769608-0576

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kumlet 20 för år 2022.

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 2022 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 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 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. Risken 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 Kumlet 20 för år 2022 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 föreningen 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 den 22 mars 2023



Daniel Boström

Auktoriserad revisor