

Årsredovisning för
Brf Kumlet 18
716417-9892

Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8
Noter till resultaträkning	9-10
Noter till balansräkning	10-11
Övriga noter	12
Underskrifter	13

Årsredovisning 2021

Styrelsens för bostadsrättsföreningen Kumlet 18 får härmed avge redovisning över föreningens trettiosjunde verksamhetsår under perioden 2021-01-01 - 2021-12-31.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler med nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Huset är byggt 1939 och förvärvades 1984. Nuvarande stadgar för brf Kumlet 18 registrerades 2018-09-28 hos Bolagsverket.

Styrelsen har utgjorts av

Sylvia Eljuga	ordförande
Johan Ström	kassör
Philip Knutsson	sekreterare
Ursula Zarebska Lorente	Ledamot
Elisabeth Risbecker	Ledamot
Catherina Koninska	Suppleant (deltagit på möten fram till september 2021)

Revisorer har varit

Rutger Nordström	ordinarie extern revisor
Andreas Vesterlund	ordinarie föreningsvald revisor

Valberedning har varit

Carl Wallensten	sammankallande
Cecilia Lagersvärd	

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 maj 2021 kl.18.00 på gården, brf Kumlet18. Styrelsen har under året hållit 11 ordinarie och ett konstituerande sammanträde, alla protokollförda.

Under året har följande bostadsrätter överlåtits:

K22	Peterson/Mihaic till Berlin (Avtalsdatum 2020-12-03)
K12	Vanhoenacker/Söderpalm till Koninska
G14	Holmgren till Adamsson/Doutsis
K25	Leijonhufvud till Leijonhufvud
K45	Högberg till Hallberg
G11	Angerbjörn till Lindahl
G24	Weiner till Mohammar
G32	Gawad till Skyman
G12	Alhanko till Alhanko

Verksamheten

Föreningen äger fastigheten Kumlet18. På fastigheten finns bostadshus med adresserna Kommendörsgatan 42 och Grevgatan 53. Fastigheten består av 65 lägenheter (drygt 2900 kvm) tre lokaler (cirka 430 kvm) och garage (cirka 470 kvm). Föreningen upplåter 65 lägenheter med bostadsrätt. De tre lokalerna upplåts med hyresrätt.

Förvaltning

Kameral förvaltning har skötts av Fastighetsägarna Stockholm AB. Teknisk förvaltare och fastighetsskötare är Adamsbergs Fastighetsförvaltning AB, som under året förvärvats av Nabo AB. Arvoden till styrelsen och övriga förtroendevalda framgår av not 6.

Fastigheten

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Som tilläggförsäkring finns en styrelseförsäkring. Stadseenlig besiktning av fastigheten utfördes 2021-12-19.

Underhåll

I enlighet med föreningens underhållsplan har ett antal åtgärder vidtagits under året. Arbetet med åtgärdande av brister i ventilationen har fortsatt under 2021. Styrelsen har lagt ner betydande tid och resurser i anslutning till detta arbete. Arbetet med ventilation fortsätter under 2022. Renovering av fasad mot gatan och balkonger mot gatan genomförd under året, slutfördes i mars 2021. I samband med renoveringen identifierades akut behov att åtgärda takfoten, vilket beställdes och gjordes av entreprenören. Tack vara detta så slipper föreningen sätta upp kompletta byggnadsställningar när resten av taket ska renoveras inom något år utifrån underhållsplanen, vilket medför betydande besparing för föreningen. OVK är genomförd under året utifrån vilken åtgärder ska vidtas.

Ekonomi

Brf Kumlet18 är en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har mycket god ekonomi. Under 2020 togs ett lån om 2,5 msek för att delfinansiera fasad- och balkongrenovering, i övrigt är föreningen skuldfri. Styrelsen följer sin finanspolicy, som anger riktlinjer för likvidhantering. Höjning av avgifterna för 2022 med 10% beslutades i samband med budgetprocessen och genomfördes 1 januari 2022. Avgifterna är fortsatt relativt låga. Budgeten har under ett antal år varit underbalanserad. Det innebär att föreningens kapital, vars avkastning under ett antal år täckt den underbalanserade budgeten, måste användas. Dagens låga ränteläge medför kraftigt reducerad avkastning på föreningens kapital. Styrelsen har fortsatt tydligt fokus på att ha balans och långsiktig stabilitet i föreningens ekonomi. Styrelsen har valt att tillämpa K2-regelverket avseende avskrivningar.

Framtida utveckling

Styrelsens ambition är att fortsätta underhålla och förbättra fastigheten.

Övrigt

Under 2021 uppdaterades policyn gällande garageplatser i fastigheten. Garageplatser kommer i första hand att erbjudas medlemmar som står i kö till garageplats och som är folkbokförda på sin bostadsrättslägenhet samt har sin stadigvarande hemvist i denna lägenhet. Dessa garageplatser erbjuds medlemmar till intern hyresavgift. Medlemmar i garagekön som inte är folkbokförda på sin bostadsrättslägenhet i föreningen eller som inte har sin stadigvarande hemvist i densamma erbjuds hyra garageplats till extern hyresavgift. Utöver detta är föreningens grundregel att endast en garageplats samt endast en inpasseringsbricka tillhandahålls den som hyr garageplats. Det är inte tillåtet att ha andra fordon ståendes på sin garageplats än det specifika fordon som omfattas av hyreskontraktet. Föreningens stadgar är entydiga angående kravet på permanent boende i fastigheten för att godkännas som medlem. Vid överlåtelse av lägenheter följer därför styrelsen noga föreningens stadgar att enbart godkänna medlemskap i föreningen, då köpare intygat att de avser att bo permanent i fastigheten. Inför varje godkännande av ny medlem så genomför styrelsen personliga intervjuer med respektive person som ansökt om medlemskap innan medlemskap godkänns. Styrelsen godkänner inte nya medlemmar där det råder oklarhet

angående huruvida vederbörande avser bo permanent i fastigheten. Styrelsen har vid flera tillfällen ifrågasatt överlåtelser där det enligt styrelsens bedömning varit uppenbart att den eller de personer som förvärvat bostadsrätten inte har för avsikt att bo permanent i bostadsrättsföreningen så som stadgarna anger, och därvid nekat medlemskap.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	2 364	2 250	2 250	2 179
Resultat efter fin. poster (tkr)	-1 248	-5 089	-168	-874
Soliditet (%)	75,1	71,9	95,1	94,7

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	7 454 650	19 071 340	3 877 004	-13 771 231	-5 089 433	11 542 330
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			367 200	-367 200		
Balanseras i ny räkning				-5 089 433	5 089 433	
Årets resultat					-1 247 654	-1 247 654
Belopp vid årets utgång	7 454 650	19 071 340	4 244 204	-19 227 864	-1 247 654	10 294 676

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	-19 227 864
Årets resultat	-1 247 654
Totalt	-20 475 518
Avsättning till yttre fond	367 200
Uttag ur yttre fond	
Balanseras i ny räkning	-20 842 718
Summa	-20 475 518

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 363 870	2 250 103
Övriga rörelseintäkter	3	3 180	160 607
Summa rörelseintäkter		<u>2 367 050</u>	<u>2 410 710</u>
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-3 059 200	-6 906 671
Övriga externa kostnader	5	-61 376	-64 605
Personalkostnader och arvoden	6	-127 706	-162 872
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-361 667	-361 667
Summa rörelsekostnader		<u>-3 609 949</u>	<u>-7 495 815</u>
Rörelseresultat		<u>-1 242 899</u>	<u>-5 085 105</u>
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		17 770	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		273	7 771
Räntekostnader och liknande resultatposter		-22 798	-12 099
Summa finansiella poster		<u>-4 755</u>	<u>-4 328</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-1 247 654</u>	<u>-5 089 433</u>
Resultat före skatt		<u>-1 247 654</u>	<u>-5 089 433</u>
Årets resultat		<u>-1 247 654</u>	<u>-5 089 433</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	9 156 103	9 501 967
Inventarier, maskiner och installationer	8	47 409	63 212
Summa materiella anläggningstillgångar		9 203 512	9 565 179
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		9 207 012	9 568 679
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	785
Övriga fordringar		557	557
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		57 851	45 331
Summa kortfristiga fordringar		58 408	46 673
Kortfristiga placeringar	9		
Övriga kortfristiga placeringar		3 958 929	4 191 159
Summa kortfristiga placeringar		3 958 929	4 191 159
Kassa och bank	10		
Kassa och bank		483 373	2 252 924
Summa kassa och bank		483 373	2 252 924
Summa omsättningstillgångar		4 500 710	6 490 756
SUMMA TILLGÅNGAR		13 707 722	16 059 435

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		26 525 990	26 525 990
Fond för yttre underhåll		4 244 204	3 877 004
Summa bundet eget kapital		30 770 194	30 402 994
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-19 227 864	-13 771 231
Årets resultat		-1 247 654	-5 089 433
Summa fritt eget kapital		-20 475 518	-18 860 664
Summa eget kapital		10 294 676	11 542 330
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	11	2 487 500	2 500 000
Leverantörsskulder		118 472	1 385 484
Skatteskulder		13 344	16 542
Övriga skulder		260 089	237 355
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		533 641	377 724
Summa kortfristiga skulder		3 413 046	4 517 105
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 707 722	16 059 435

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

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 20,6 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 parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	2%	(2%)
Ombyggnad	6,7%	(6,7%)
Inventarier, maskiner och installationer	10-20%	(10-20%)

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.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	656 426	612 106
Hyror	1 678 614	1 626 574
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	13 200	9 200
Övriga hyresintäkter	15 630	2 223
	2 363 870	2 250 103

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Försäkringsersättning	-	160 607
Övrigt	3 180	-
Summa	3 180	160 607

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2021	2020
Drift		
Fastighetsskötsel	41 160	44 936
Städning	57 567	57 300
Tillsyn, besiktning, kontroller	106 549	56 844
Snöröjning	9 188	8 750
Sotning	7 426	-
Reparationer	198 003	413 991
El	132 189	81 023
Uppvärmning	624 354	577 506
Vatten	65 386	63 130
Sophämtning	172 424	151 952
Försäkringspremie	75 619	57 129
Fastighetsavgift bostäder	94 835	92 885
Fastighetsskatt lokaler	124 000	124 000
Övriga fastighetskostnader	23 426	11 235
Kabel-tv/Bredband/IT	76 605	94 598
Förvaltningsarvode ekonomi	107 732	103 592
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	5 718	-
Förvaltningsarvode teknik	17 897	16 420
Teknisk förvaltning utöver avtal	12 657	4 031
Juridiska åtgärder	-	148 395
Övriga externa tjänster	10 319	9 486
	1 963 054	2 117 203
Underhåll		
Ventilation	-	682 700
Byggnad	-	49 748
Fasader och balkonger	1 096 146	4 057 020
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	3 059 200	6 906 671

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Porto / Telefon	1 470	220
Konsultarvode	13 125	-
Besiktnings- och utredningskostnader	15 781	34 125
Revisionarvode	31 000	30 260
Summa	61 376	64 605

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2021	2020
Styrelsearvode	101 196	123 596
Övrigt arvode	-	5 000
Sociala kostnader	26 510	34 276
	127 706	162 872

Föreningen har ingen anställd personal

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	13 035 423	13 035 423
-Ombyggnad	1 276 677	1 276 677
-Mark	3 550 672	3 550 672
	17 862 772	17 862 772
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-8 360 805	-8 014 941
-Årets avskrivning enligt plan	-345 864	-345 864
	-8 706 669	-8 360 805
Redovisat värde vid årets slut	9 156 103	9 501 967

Taxeringsvärde

Byggnader	38 400 000	38 400 000
Mark	84 000 000	84 000 000
	122 400 000	122 400 000
Bostäder	110 000 000	110 000 000
Lokaler	12 400 000	12 400 000
	122 400 000	122 400 000

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	335 940	256 925
-Nyanskaffningar, torktumlare	-	79 015
	<u>335 940</u>	<u>335 940</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-272 728	-256 925
-Årets avskrivning enligt plan	-15 803	-15 803
	<u>-288 531</u>	<u>-272 728</u>
Redovisat värde vid årets slut	47 409	63 212

Not 9 Kortfristiga placeringar

	Antal andelar	Marknads- värde 2021-12-31	Anskaffnings- värde 2021-12-31	Anskaffnings- värde 2020-12-31
Brummer Multi-Strategy	1 075,028095	2 910 670	2 051 127	2 051 127
Nordea Inst. Kortränta	1 076,1134	1 309 773	1 217 802	1 450 032
Nordea Stratega 10	5 212,7324	<u>875 287</u>	<u>690 000</u>	<u>690 000</u>
		5 095 730	3 958 929	4 191 159

Not 10 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Plusgiro	62 647	401 237
Sparkonton	289	139
Placeringskonton	149 432	597 277
Avräkningskonto Fastighetsägarna	<u>271 005</u>	<u>1 254 271</u>
Summa	483 373	2 252 924

Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2021-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2020-12-31
Stadshypotek	2022-06-28	0,90%	<u>2 487 500</u>	<u>-12 500</u>	<u>2 500 000</u>
			2 487 500	-12 500	2 500 000
Kortfristig del av långfristig skuld			<u>-2 487 500</u>		<u>-2 500 000</u>
			-		-

Klassificering skulder till kreditinstitut

Föreningen har lån som har slutförfallodag inom 12 månader efter balansdagen. Detta lån redovisas därför som kortfristigt. Styrelsen har inte för avsikt att återbetala detta lån inom 12 månader, men däremot att amortera 12 500 kr under år 2022.

Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<hr/>		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	11 667 000	11 667 000
Summa ställda säkerheter	11 667 000	11 667 000

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Stockholm 2022- -

Sylvia Eljuga

Johan Ström

Urszula Zarebska-Lorente

Elisabeth Risbecker

Philip Knutsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2022- -

Rutger Nordström
Auktoriserad revisor
Grant Thornton Sweden AB

Andreas Vesterlund