

Årsredovisning för
Brf Kumlet 19
769602-8310

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7
Noter till resultaträkning	7-9
Noter till balansräkning	9-10
Övriga noter	10-11
Underskrifter	12

BM

AL

~

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kumlet 19 avger härmed följande årsredovisning.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ann Lundsten	Ledamot
Per Jansson	Ledamot
Anders Ericson	Ledamot
Ulf Wahlund	Ledamot
Bente Moen	Ledamot
Anita Knape	Suppleant
Elisabetta Rosso	Suppleant

Revisorer

Revisorer har varit Eva Stein, Allegretto Revision.
Revisor Suppleant Kerstin Norlin.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 maj 2018.

Styrelsen har under året avhållit 8 st protokollförda sammanträden.

Det har skett 1 överlåtelse under 2018. Föreningen upplåter med hyresrätt 1 lägenhet, 2 lokaler och 16 garageplatser. Nya medlemmar i Brf Kumlet 19 är Dag Ramberg Nilsen och Hannah Lennartsson som köpt Anders Ericsons lägenhet nr. 4. Överlåtelsen godkändes av styrelsen 2018-11-13.

Fastigheten

Förutom löpande underhåll har en fläkt installerats på taket och ventilationen i torkskåpet (tvättstuga) har åtgärdats till en kostnad av 17 332 kr, vilket godkändes av styrelsen den 4 oktober 2018.

Löner och arvoden

Styrelseledamöterna i Brf Kumlet 19 har erhållit ett arvode på sammanlagt 44 800 kr avseende 2018.

Förvaltning

Under 2018 har Fastighetsägarna Service Stockholm AB haft hand om den ekonomiska förvaltningen. Den tekniska förvaltningen har Polar VVS & Fastighetstjänst ansvarat för. Föreningen har under året anlitat Pierre Tillö som vaktmästare och fastighetsskötare från den 1 juni 2018.

RD
BM
AL

Ekonomi

Den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets slut framgår av efterföljande balans- och resultaträkning.

Fastigheten, Brf Kumlet 19, är fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret. Till fastighetsförsäkringen är det kopplat en ansvarsförsäkring för styrelsen.

Föreningens revisor har under året erhållit ett revisorarvode på 12 500 kr.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	1 641	1 646	1 650	1 648
Resultat efter fin. poster (tkr)	48	-1 547	114	98
Soliditet (%)	81,5%	78,9%	73,1%	72,9%

TD
BM AL

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	29 212 330	7 990 810	811 470	-12 729 332	-1 546 884	23 738 394
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			135 795	-135 795		
Balanseras i ny räkning				-1 546 884	1 546 884	
Upplåtelse av ny lägenhet	-	-				-
Årets resultat					47 873	47 873
Belopp vid årets utgång	<u>29 212 330</u>	<u>7 990 810</u>	<u>947 265</u>	<u>-14 412 011</u>	<u>47 873</u>	<u>23 786 267</u>

Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Förslag till resultatdisposition</i>	
Balanserat resultat	-14 412 011
Årets resultat	47 873
Totalt	-14 364 138
Avsättning till yttre fond	135 795
Uttag ur yttre fond	-208 700
Balanseras i ny räkning	-14 291 233
Summa	-14 364 138

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

RJ
BM AC a

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 641 081	1 646 113
Övriga rörelseintäkter	3	1 535	1 500
Summa rörelseintäkter		1 642 616	1 647 613
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-1 151 885	-2 625 687
Övriga externa kostnader	5	-25 703	-66 695
Personalkostnader och arvoden	6	-57 107	-50 468
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-332 782	-333 020
Summa rörelsekostnader		-1 567 477	-3 075 870
Rörelseresultat		75 139	-1 428 257
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		52	115
Räntekostnader och liknande resultatposter		-29 901	-118 742
Summa finansiella poster		-29 849	-118 627
Resultat efter finansiella poster		45 290	-1 546 884
Resultat före skatt		45 290	-1 546 884
Skatt		2 583	-
Årets resultat		47 873	-1 546 884

RJ
BM AC

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	28 055 811	28 377 301
Inventarier, maskiner och installationer	8	69 385	80 677
Summa materiella anläggningstillgångar		28 125 196	28 457 978
Summa anläggningstillgångar		28 125 196	28 457 978
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		21 817	1 882
Övriga fordringar		36 205	36 884
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19 441	22 487
Summa kortfristiga fordringar		77 463	61 253
<i>Kassa och bank</i>	9		
Kassa och bank		994 050	1 565 442
Summa kassa och bank		994 050	1 565 442
Summa omsättningstillgångar		1 071 513	1 626 695
SUMMA TILLGÅNGAR		29 196 709	30 084 673

BM AL

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		37 203 140	37 203 140
Fond för yttre underhåll		947 265	811 470
Summa bundet eget kapital		38 150 405	38 014 610
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-14 412 011	-12 729 332
Årets resultat		47 873	-1 546 884
Summa fritt eget kapital		-14 364 138	-14 276 216
Summa eget kapital		23 786 267	23 738 394
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	4 988 250	5 395 250
Summa långfristiga skulder		4 988 250	5 395 250
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		95 697	469 913
Skatteskulder		5 891	14 780
Övriga skulder		23 040	25 149
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		297 564	441 187
Summa kortfristiga skulder		422 192	951 029
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 196 709	30 084 673

BM
AL^u

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 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)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1,5%	(1,5%)
Ombyggnad	1,5%	(1,5%)
Tvättmaskin	10%	-

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.

BM AL

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2018-12-31	2017-12-31
Årsavgifter	977 196	976 002
Hyror	641 710	641 708
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 317	5 376
Övriga hyresintäkter	17 858	23 027
Summa	1 641 081	1 646 113

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Övrigt, bla återbetalning faktura	1 535	1 500
Summa	1 535	1 500

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2018	2017
Drift		
Fastighetsskötsel	37 839	33 523
Städning	59 965	69 073
Tillsyn, besiktning, kontroller	7 069	16 579
Trädgårdsskötsel	35 788	28 871
Snöröjning	4 375	4 375
Sotning	5 693	-
Reparationer	34 120	125 398
El	65 701	62 207
Uppvärmning	259 361	253 277
Vatten	49 322	43 970
Sophämtning	81 994	84 980
Försäkringspremie	26 172	25 325
Fastighetsavgift bostäder	57 491	57 860
Fastighetsskatt lokaler	30 650	30 650
Övriga fastighetskostnader	25 326	1 025
Kabel-tv/Bredband/IT	22 438	17 837
Förvaltningsarvode ekonomi	95 149	94 709
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	5 938	-
Panter och överlåtelse	7 280	5 821
Juridiska åtgärder	25 000	-
Övriga externa tjänster	6 504	6 282
	943 175	961 762
Underhåll		
Gemensamma utrymmen	24 009	-
Tvättstuga	26 488	-
Ventilation	17 332	-
Lås	6 940	-
Övrigt	133 941	1 663 925
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 151 885	2 625 687

RD
BM AL
v

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Porto / Telefon	853	3 507
Konsultarvode	12 350	50 688
Revisionarvode	12 500	12 500
Summa	25 703	66 695

Not 6 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2018-12-31	2017-12-31
Styrelsearvode	44 800	39 477
Sociala kostnader	12 307	10 991
Summa	57 107	50 468

Föreningen har ingen anställd personal

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	18 250 968	18 250 968
-Ombyggnad	2 876 858	2 876 858
-Mark	12 213 007	12 213 007
	<u>33 340 833</u>	<u>33 340 833</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 963 532	-4 646 612
-Årets avskrivning enligt plan	-321 490	-316 920
	<u>-5 285 022</u>	<u>-4 963 532</u>
Redovisat värde vid årets slut	28 055 811	28 377 301
Taxeringsvärde		
Byggnader	17 265 000	17 265 000
	<u>28 000 000</u>	<u>28 000 000</u>
	45 265 000	45 265 000
Bostäder	42 200 000	42 200 000
Lokaler	3 065 000	3 065 000
	<u>45 265 000</u>	<u>45 265 000</u>

BM

AL

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	480 791	480 791
	480 791	480 791
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-400 114	-384 014
-Årets avskrivning enligt plan	-11 292	-16 100
	-411 406	-400 114
Redovisat värde vid årets slut	69 385	80 677

Not 9 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Handelsbanken, Tessinparken	387 330	1 090 530
Handelsbanken, Tessinparken	14 412	14 412
Avräkningskonto Fastighetsägarna	592 308	460 500
Summa	994 050	1 565 442

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2018-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2017-12-31
Handelsbanken		0,50%	691 250		698 250
Handelsbanken		0,50%	1 299 000		1 299 000
Handelsbanken		0,50%	2 598 000		2 598 000
Handelsbanken		0,50%	400 000		400 000
Handelsbanken			-		400 000
			4 988 250		5 395 250

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>	9 600 000	9 600 000
Fastighetsinteckningar		
Summa ställda säkerheter	9 600 000	9 600 000

20

BM

AC

w

Not 12 Eventualförpliktelser

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Övriga eventualförpliktelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
Summa eventualförpliktelser	<u>-</u>	<u>-</u>

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

P
3M AZ
u

Underskrifter

Stockholm 2019-05-06

Ulf Wahlund

Anders Ericson



Ann-Britt Lundsten


Bente Moen


Per Jansson

9

Min revisionsberättelse har lämnats den 2019-05-14


Eva Stein
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kumlet 19
Org.nr 769602-8310

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kumlet 19 för räkenskapsåret 2018.

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 2018-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

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 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De upplyser, 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 Brf Kumlet 19 för räkenskapsåret 2018 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 ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet 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.

Särskild upplysning

Det har inte varit möjligt att få samtliga styrelseledamöters underskrifter på årsredovisningen innan denna revisionsberättelse avgivande. Då skälet är fysiska förhinder har jag valt att avge revisionsberättelsen i alla fall-

Stockholm den 14 maj 2019



Eva Stein

Auktoriserad revisor