

Årsredovisning 2023

Brf Kumlet 18

716417-9892



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kumlet 18

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-01-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-11-12 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-03 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kumlet18	1983	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1939

Föreningen har 65 bostadsrätter om totalt 2 909 kvm och 2 lokaler om 429 kvm samt garage om ca 470 kvm. Byggnadernas totalyta är 3808 kvm.

Styrelsens sammansättning

Sylvia Eljuga	Ordförande
Carl Wallensten	Styrelseledamot
Elisabeth Risbecker Padoan	Styrelseledamot
Johan Ström	Styrelseledamot
Philip Knutsson	Styrelseledamot
Urszula Zarebska-Lorente	Styrelseledamot

Valberedning

Andreas Vesterlund
Gunnar Olsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två ledamöter i förening

Revisorer

Joakim Häll Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Avtal med leverantörer

Fastighetsförvaltning	Nabo
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Vatten och avfall	Stockholm Vatten och Avfall

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen äger fastigheten Kumlet18. På fastigheten finns bostadshus med adresserna Kommendörsgatan 42 och Grevgatan 53. Fastigheten består av 65 lägenheter (drygt 2900 kvm) två lokaler (cirka 430 kvm) och garage (cirka 470 kvm). Föreningen upplåter 65 lägenheter med bostadsrätt. Lokalerna upplåts med hyresrätt. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Som tilläggförsäkring finns en styrelseförsäkring.

Stadgeenlig besiktning av fastigheten utfördes 2023-12-12.

Nytt larm och inpasseringssystem har installerats i garaget och nya avtal för garageplatser har tagits fram. Arbete och åtgärder utifrån genomförd OVK har genomförts under året, arbetet fortsätter under 2024.

Förhandlingar har genomförts med en av föreningens hyresgäster som sade upp avtalet för villkorsändring. Frågan är löst under 2024.

Installation av kärl för obligatorisk sortering av matavfall har genomförts. Tidigare tvist med lokalhyresgäst har lösts under 2024 via förlikning mellan parterna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Brf Kumlet18 är en äkta bostadsrättsförening. 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 2024 med 25% beslutades i samband med budgetprocessen och genomfördes den 1 januari 2024. 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. Den allmänna kostnadsutvecklingen och kommande underhållsbehov påverkar föreningens kostnadsbild och därmed även framtida årsavgifter. Styrelsen har fortsatt tydligt fokus på att ha balans och långsiktig stabilitet i föreningens ekonomi. Styrelsen har valt att tillämpa K2-regelverket avseende avskrivningar.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 15%.

Föreningen redovisar en förlust på 478 708 Kr i resultaträkningen för 2023. Förlusten beror på konstaterad kundförlust 850.000 . Som framgår av kassaflödesanalysen på sida 9 så är föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten 839.000 Kr. Nyckeltalet "sparande per kvadratmeter" uppgår till 192 kr /Kvm

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 79 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 76 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 790	2 531	2 364	2 250
Resultat efter fin. poster	-479	-1 352	-1 248	- 5 089
Soliditet (%)	71	71	75	72
Yttre fond	5 135	4 611	4 244	-
Taxeringsvärde	183 400	183 400	122 400	122 400
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	321	283	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	30,0	32,3	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	838	847	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	640	647	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	192	-253	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	27	43	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	163	149	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	23	19	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	213	211	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,52	1,67	-	-
Räntekänslighet (%)	2,61	2,99	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Styrelsen anser att nuvarande kassaflöde och sparande// ekonomiska situation är tillräckligt för att kunna finansiera föreningens framtida ekonomiska åtaganden. Med ekonomiska åtaganden avses t.ex. räntekostnader, amorteringar, återinvestering och underhåll av föreningens byggnad.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden

Det negativa resultatet som överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -40 938, årets negativa resultat beror på; att resultatet belastats med en kundförlust om 850,009 kr. Den härrör från tidigare tvist som lösts via förlikning

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	7 455	-	-	7 455
Upplåtelseavgifter	19 071	-	-	19 071
Fond, yttre underhåll	4 611	-	524	5 135
Balanserat resultat	-20 843	-1 352	-524	-22 718
Årets resultat	-1 352	1 352	-479	-479
Eget kapital	8 943	0	-479	8 464

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-22 718
Årets resultat	-479
Totalt	-23 197

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	550
Att från yttre fond i anspråk ta	-203
Balanseras i ny räkning	-23 544
	-23 197

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 059	2 531
Övriga rörelseintäkter	3	48	20
Summa rörelseintäkter		3 108	2 551
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 084	-3 085
Övriga externa kostnader	9	-1 347	-351
Personalkostnader	10	-109	-129
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-362	-362
Summa rörelsekostnader		-3 902	-3 926
RÖRELSERESULTAT		-794	-1 376
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		532	66
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-111	-41
Summa finansiella poster		421	24
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-373	-1 352
Skatt		-106	0
ÅRETS RESULTAT		-479	-1 352

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	8 464	8 810
Maskiner och inventarier	13	16	32
Summa materiella anläggningstillgångar		8 479	8 841
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	4	4
Summa finansiella anläggningstillgångar		4	4
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		8 483	8 845
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9	251
Övriga fordringar	15	499	324
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	97	70
Summa kortfristiga fordringar		605	644
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	17	2 041	2 824
Summa kortfristiga placeringar		2 041	2 824
Kassa och bank			
Kassa och bank		808	203
Summa kassa och bank		808	203
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 454	3 672
SUMMA TILLGÅNGAR		11 937	12 517

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		26 526	26 526
Fond för yttre underhåll		5 135	4 611
Summa bundet eget kapital		31 661	31 137
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-22 718	-20 843
Årets resultat		-479	-1 352
Summa fritt eget kapital		-23 197	-22 194
SUMMA EGET KAPITAL		8 464	8 943
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		197	197
Summa långfristiga skulder		197	197
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 438	2 463
Leverantörsskulder		164	246
Skatteskulder		137	24
Övriga kortfristiga skulder		64	48
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	473	597
Summa kortfristiga skulder		3 276	3 377
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 937	12 517

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-794	-1 376
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	362	362
Nedskrivningar	850	0
	418	-1 014
Erhållen ränta	532	0
Erlagd ränta	-111	-41
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	839	-1 054
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-802	667
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-182	417
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-145	30
Investeringsverksamheten		
Avyttring av finansiella tillgångar	783	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	783	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	13
Amortering av lån	-25	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-25	13
ÅRETS KASSAFLÖDE	613	42
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	526	483
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 139	526

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kumlet 18 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	2 %
Fastighetsförbättringar	6,7 %
Maskiner och inventarier	20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	849	739
Hysesintäkter, lokaler	1 349	1 224
Hysesintäkter, p-platser	494	466
Kabel-TV/Bredband	84	85
Övriga intäkter	15	17
Ersättn.fr.försäkr.bolag	269	0
Summa	3 059	2 531

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	-0	0
Elprisstöd	28	0
Försäkringsersättning	20	20
Summa	48	20

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	41	62
Städning	19	66
Besiktning och service	24	83
Trädgårdsarbete	0	1
Snöskottning	5	5
Övrigt	10	6
Summa	99	223

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	20	1 421
Tvättstuga	28	-3
Trapphus/port/entr	3	0
Dörrar och lås/porttele	38	4
VA	129	0
Värme	3	0
Ventilation	45	0
Hissar	61	20
Tak	4	0
Fasader	2	0
Garage och p-platser	1	3
Försäkringsärende/vattenskada	55	-1
Summa	389	1 443

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Övrigt plan. UH	125	26
Dörrar och lås/porttele	78	0
Summa	203	26

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	104	163
Uppvärmning	620	568
Vatten	87	71
Sophämtning	156	184
Summa	968	985

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	89	83
Övrigt	20	16
Kabel-TV	22	20
Bredband	56	56
Fastighetsskatt	237	233
Summa	425	408

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	96	226
Förbrukningsmaterial	0	2
Juridiska kostnader	301	5
Kundförlust	850	0
Revisionsarvoden	24	36
Ekonomisk förvaltning	69	75
Konsultkostnader	8	6
Summa	1 347	351

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	107	101
Sociala avgifter	2	28
Summa	109	129

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader	0	0
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	111	41
Övriga räntekostnader	0	0
Summa	111	41

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	17 863	17 863
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	17 863	17 863
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-9 053	-8 707
Årets avskrivning	-346	-346
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 399	-9 053
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	8 464	8 810
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 551</i>	<i>3 551</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	51 000	51 000
Taxeringsvärde mark	132 400	132 400
Summa	183 400	183 400

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	336	336
Utgående anskaffningsvärde	336	336
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-304	-289
Avskrivningar	-16	-16
Utgående avskrivning	-320	-304
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	16	32

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2023-12-31	2022-12-31
Andelar i bostadsrättsföreningar	4	4
Summa	4	4

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	6	1
Övriga kortfristiga fordringar	160	0
Nabo Klientmedelskonto	331	322
Borgo	0	0
Vidarefakturerings	2	1
Summa	499	324

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	2
Fastighetsskötsel	4	3
Försäkringspremier	31	28
Kabel-TV	6	5
Bredband	14	14
Förvaltning	19	17
Summa	97	70

NOT 17, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfr.placeringar	0	2 824
Brummer Multi-Strategy	1 397	0
STRATEGA 10	644	0
Summa	2 041	2 824

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2024-06-28	4,98 %	2 438	2 463
Summa			2 438	2 463
Varav kortfristig del			2 438	2 463

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 313 tkr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	130
El	10	23
Uppvärmning	91	88
Vatten	15	13
Sociala avgifter	0	27
Utgiftsräntor	1	1
Förutbetalda avgifter/hyror	314	286
Beräknat revisionsarvode	28	30
Summa	473	597

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	11 667	11 667

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Sylvia Eljuga
Ordförande

Carl Wallensten
Styrelseledamot

Elisabeth Risbecker Padoan
Styrelseledamot

Johan Ström
Styrelseledamot

Philip Knutsson
Styrelseledamot

Urszula Zarebska-Lorente
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Borevision
Joakim Häll
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Kumlet 18, org.nr. 716417-9892

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Kumlet 18 för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 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. Risker 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Kumlet 18 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor