

Årsredovisning

Brf Kumlet 20

769608-0576

Styrelsen för Brf Kumlet 20 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Kassaflödesanalys	9
- Noter	10 - 12
- Underskrifter	13

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 2024-06-04

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

FÖRVALTNING

Den ekonomiska förvaltningen har under 2024 skötts av ECA Redovisning och förvaltning AB

REVISOR

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

ÖVERLÅTELSE

Under räkenskapsåret har 4 lägenheter bytt ägare och 2 nya lägenheter har upplåtits.

FASTIGHETEN

Föreningen disponerar tomtmark och byggnader med beteckningen Stockholm Kumlet 20 i Stockholms kommun. Markareal för tomten uppgår till 675 kvadratmeter. Fastigheten består av 39 st bostadslägenheter. Den ena lokalen är ombyggd till lägenheter och den stora lokalen är under ombyggnad till garage.

Den totala lägenhetsytan uppgår till 1 817 kvadratmeter och garageytan till 499 kvadratmeter, totalt 2 316 kvadratmeter. Byggnaden uppfördes 1947. Ombyggnadsår 2000, då fastigheten totalrenoverades. Föreningen äger sin mark genom äganderätt.

Av föreningens 39 bostadslägenheter var 3 upplåtna med bostadsrätt och 2 lägenheter var hyresrätter per 2024-12-31. Den sista ombyggda lägenheten var ännu inte upplåten vid årsskiftet.

FÖRSÄKRING

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

FASTIGHETSLÅN OCH TAXERINGSVÄRDE

Per 2024-12-31 hade föreningen låneskulder på sammanlagt 15 492 150 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 sålde en hyresrätt, vars tidigare hyresgäst valde att lämna tillbaka den till föreningen.

Efter att ha tagit in offerter för en gårdsdränering- och garage renovering beslutade styrelsen att anlita Storstaden AB som utförare. Projektet startade i augusti och har fortlöpt under hösten, samt kommer att fortlöpa en bit in på våren 2025.

Föreningen har byggt om lokalerna ½ trappa ner till 2 lägenheter. Dessa kom ut på marknaden under maj månad och den ena lägenheten om 35 kvm såldes i juni medan lägenheten om 51 kvm fortfarande är osåld. Styrelsen beslutade att pausa försäljningen till dess att garage och gård är genomfört. I och med detta, har föreningen tagit upp ett tillfälligt lån i avvaktan till dess att man sålt lägenheten.

Garaget kommer att ha 12 platser.

Under 2024 höjdes årsavgifterna med 5 %.

Föreningen har sagt upp en fd hyresgäst dödsbo och fått rätt i hyresnämnden den 23 oktober. Beslutet i hyresnämnden har överklagats av dödsboet till Hovrätten och kommer upp som ärende i mars 2025.

Föreningen har blivit stämda av en f d lokalhyresgäst i och med att föreningen sagt upp hyresavtalet. Hyresgästen anser att de lidit ekonomisk skada av detta och begär skadestånd från föreningen. Föreningen har bestridit detta. Huvudförhandlingen i Svea hovrätt kommer att hållas den 9 och 10 december 2025.

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2401-2412	2301-2312	2201-2212	2101-2112
Nettoomsättning	1 283	1 303	1 757	1 765
Resultat efter finansiella poster	-1 742	-1 544	-594	-269
Soliditet %	77	86	86	84
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter brfyta	8 934	5 922	5 984	
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter boyta	8 517	5 545	5 601	6 522
Årsavgift/kvm	666	667	593	593
Räntekänslighet %	13	9	10	12
Energi/m2 boyta	297	291	296	271
Sparande (kr) per kvadratmeter	-520	-559	-36	144
Årsvgifter jämfört med intäkter %	90	82	55	54

Brf-yta: 1734 m2

Boyta: 1817 m2

Totalyta: 2316 m2

Årsavgifterna höjdes med 5% men då inflyttning skett under året i de ombyggda lägenheterna samt att en ännu inte har upplåtits syns ingen ökning i flerårsöversikten.

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror på minskade intäkter då tidigare lokalhyresgästen flyttat ut och att garaget ännu inte är färdigställt för att kunna generera intäkter. Ökade räntekostnader, ökade kostnader för driftskostnader samt att föreningen anlitat mäklare för att kunna sälja de tre bostadsrätterna påverkar också resultatet. För att möta det ökade drifts- och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2025 med totalt 5 % men man utesluter inte en ytterligare höjning under året. Garaget kommer att kunna börja hyras ut under våren och den osålda lägenheten ska säljas vilket innebär dels att föreningen kan betala av del av det kortfristiga lånet samt att den genererar avgift till föreningen.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	77 573 213	1 837 107	-11 696 869	-1 543 574
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-1 543 574	1 543 574
Förändring medlemsinsatser	7 380 000			
Fond för yttre underhåll		499 232	-499 233	
Årets resultat				-1 742 303
Belopp vid årets utgång	84 953 213	2 336 339	-13 739 676	-1 742 303

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-13 739 676
Årets resultat	-1 742 303
<i>Summa</i>	<i>-15 481 979</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	499 232
Balanseras i ny räkning	-15 981 211
<i>Summa</i>	<i>-15 481 979</i>

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

RESULTATRÄKNING

1

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 283 092	1 303 175
Övriga rörelseintäkter		–	12 819
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 283 092	1 315 994
Rörelsekostnader			
Driftskostnader och övriga externa kostnader	3, 4	-2 052 281	-1 948 657
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-521 673	-527 286
Summa rörelsekostnader		-2 573 954	-2 475 943
Rörelseresultat		-1 290 862	-1 159 949
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		328	1 595
Räntekostnader och liknande resultatposter		-451 769	-385 220
Summa finansiella poster		-451 441	-383 625
Resultat efter finansiella poster		-1 742 303	-1 543 574
Resultat före skatt		-1 742 303	-1 543 574
Årets resultat		-1 742 303	-1 543 574

BALANSRÄKNING

1

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	5	75 313 007	72 569 844
Inventarier, verktyg och installationer	6	131 527	153 127
Pågående nyanläggningar	7	7 539 000	1 460 028
Summa materiella anläggningstillgångar		82 983 534	74 182 999
Summa anläggningstillgångar		82 983 534	74 182 999
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		228 014	224 406
Övriga fordringar		115	12 950
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		66 959	57 513
Summa kortfristiga fordringar		295 088	294 869
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		10 033 622	2 314 717
Summa kassa och bank		10 033 622	2 314 717
Summa omsättningstillgångar		10 328 710	2 609 586
SUMMA TILLGÅNGAR		93 312 244	76 792 585

		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser & upplåtelseavgifter		84 953 213	77 573 213
Fond för yttre underhåll		2 336 339	1 837 107
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>87 289 552</i>	<i>79 410 320</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-13 739 676	-11 696 869
Årets resultat		-1 742 303	-1 543 574
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-15 481 979</i>	<i>-13 240 443</i>
Summa eget kapital		71 807 573	66 169 877
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	–	2 925 300
Övriga skulder		5 603	5 603
Summa långfristiga skulder		5 603	2 930 903
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	15 492 150	6 681 250
Förskott från kunder		60 600	–
Leverantörsskulder		5 161 738	240 107
Skatteskulder		307 683	303 576
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		476 897	466 872
Summa kortfristiga skulder		21 499 068	7 691 805
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		93 312 244	76 792 585

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 290 862	-1 159 949
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	521 673	527 286
Erhållen ränta	328	–
Erlagd ränta	-451 769	-301 180
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 220 630	-933 843
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-219	205 412
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	4 996 362	-14 184
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 775 513	-742 615
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-9 322 208	-1 460 028
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-9 322 208	-1 460 028
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	7 380 000	3 240 000
Utbetalning, amortering av lån	-114 400	-99 700
Övriga kort- eller långfristiga lån	6 000 000	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	13 265 600	3 140 300
Årets kassaflöde	7 718 905	937 657
Likvida medel vid årets början	2 314 717	1 377 060
Likvida medel vid årets slut	10 033 622	2 314 717

NOTER

Not 1	Redovisningsprinciper
-------	-----------------------

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen, BFAR 2016 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFAR 2023:1 kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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	2024	2023
	Hysesintäkter bostäder	102 212	205 805
	Årsavgifter bostäder	1 155 134	1 081 420
	Panter och överlåtelser	8 664	7 844
	Övriga intäkter	11 432	1 210
	Andrahandsuthyrning	5 651	6 896
	Elstöd	–	12 819
	Summa	1 283 093	1 315 994

I årsavgifterna ingår värme, vatten, kabel-tv och bredband.

Not 3	Driftskostnader	2024	2023
	Fjärrvärme	-351 619	-356 961
	Sophämtning	-137 886	-161 601
	Vatten och avlopp	-99 328	-80 843
	Hissar	-15 340	-69 187
	Reparationer	-278 027	-381 676
	Teknisk förvaltning inkl löpande underhållskostnader	-130 409	-114 939
	Kabel-TV och Bredband	-124 818	-121 324
	Försäkringspremier	-66 536	-54 241
	Fastighetsskatt/avgift	-154 600	-153 083
	Övriga fastighetskostnader	-92 535	-78 771
	El	-89 980	-66 972
	Summa	-1 541 078	-1 639 598

Not 4	Övriga externa kostnader	2024	2023
	Övriga förvaltningskostnader	-52 318	-27 010
	Revisionsarvoden	-27 969	-21 094
	Redovisningstjänster	-52 490	-51 743
	Konsultarvoden	–	-21 291
	Advokatkostnader	-135 000	-155 485
	Mäklrarvoden och övriga försäljningskostnader	-231 125	-32 436
	Brandskydd	-12 300	–
	Summa	-511 202	-309 059

Not 5	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	79 340 624	79 340 624
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	3 243 236	–
	Utgående anskaffningsvärden	82 583 860	79 340 624
	Ingående avskrivningar	-6 770 780	-6 271 548
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-500 073	-499 232
	Utgående avskrivningar	-7 270 853	-6 770 780
	Redovisat värde	75 313 007	72 569 844

Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	377 286	377 286
	Utgående anskaffningsvärden	377 286	377 286
	Ingående avskrivningar	-224 159	-196 105
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-21 600	-28 054
	Utgående avskrivningar	-245 759	-224 159
	Redovisat värde	131 527	153 127

Not 7	Pågående nyanläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	1 460 028	–
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Nedlagda utgifter	7 539 000	1 460 028
	Omklassificeringar/aktivering	-1 460 028	–
	Utgående anskaffningsvärden	7 539 000	1 460 028
	Redovisat värde	7 539 000	1 460 028

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare, lånenummer	Räntesats	Villkorsändrin	Belopp 2024	Belopp 2023
Handelsbanken 573738	3,853%	Rörligt	6 596 250	6 681 250
Handelsbanken 588821	4,56%	2025-04-30	2 895 900	2 925 300
Handelsbanken 804311	3,40%	Rörligt	6 000 000	
Summa lån			15 492 150	9 606 550

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

Not 9 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	32 300 000	32 300 000
Summa ställda säkerheter	32 300 000	32 300 000

UNDERSKRIFTER

Den dag som framgår av elektronisk underskrift

Helena Axelsson
Styrelseordförande

Hidayet Tercan Sidea

Lukas Stenberij

Patrik Sundin

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk underskrift

Daniel Boström
Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.