

Årsredovisning 2024

Brf Kumlet 18

716417-9892



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kumlet 18

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
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 2018-09-28 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 IF Skadeförsäkring 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. Byggnadernas totalyta är 3808 kvm.

Styrelsens sammansättning

Sylvia Eljuga	Ordförande
Carl-Henrik Wallensten	Styrelseledamot
Johan Ström	Styrelseledamot
Urszula Zarebska-Lorente	Styrelseledamot
Elisabeth Risbecker Padoan	Suppleant

Valberedning

Andreas Vesterlund
Ian Almborg Askman

Firmateckning

Firman tecknas av ordinarie styrelseledamöter, två i förening.

Revisorer

Joakim Häll	Revisor	Kungsbron Borevision AB
Andreas Vesterlund	Internrevisor	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

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 IF Skadeförsäkringar AB. Som tilläggförsäkring finns en styrelseförsäkring. Stadseenlig besiktning av fastigheten utfördes 2024-12-22.

Arbete och åtgärder utifrån OVK har genomförts under året, arbetet fortsätter under 2025. Tidigare tvist med lokalhyresgäst har lösts under 2024 via förlikning mellan parterna. Berörd lokalhyresgäst flyttade ut 20241031 som en konsekvens av förlikningen. Ny lokalhyresgäst flyttade in i december 2024.

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. Lånet har tills vidare en bindningstid på tre månader. 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. Den 1 januari 2025 höjdes avgiften med 15%. 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 stabilitet i föreningens ekonomi. Styrelsen har valt att tillämpa K2-regelverket avseende avskrivningar.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 25%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 76 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 74 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 982 119	2 790 000	2 531 000	2 364 000
Resultat efter fin. poster	315 193	-478 708	-1 351 519	-1 247 654
Soliditet (%)	71	71	71	75
Yttre fond	5 482 604	5 135 354	4 611 404	4 244 204
Taxeringsvärde	183 400 000	183 400 000	183 400 000	122 400 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	394	321	283	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	38,4	30,0	32,3	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	829	838	847	851
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	634	640	647	650
Sparande per kvm totalyta, kr	162	50	-253	55
Elkostnad per kvm totalyta, kr	25	27	43	35
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	178	163	149	164
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	29	23	19	17
Energikostnad per kvm totalyta, kr	231	213	211	216
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,53	4,52	1,67	0,92
Räntekänslighet (%)	2,11	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.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	7 454 650	-	-	7 454 650
Upplåtelseavgifter	19 071 340	-	-	19 071 340
Fond, yttre underhåll	5 135 354	-	347 250	5 482 604
Balanserat resultat	-22 718 188	-478 708	-347 250	-23 544 146
Årets resultat	-478 708	478 708	315 193	315 193
Eget kapital	8 464 448	0	315 193	8 779 641

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-23 544 146
Årets resultat	315 193
Totalt	-23 228 953

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	550 200
Balanseras i ny räkning	-23 779 153
	-23 228 953

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 982 119	2 790 541
Övriga rörelseintäkter	3	61 519	317 092
Summa rörelseintäkter		3 043 638	3 107 633
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 925 487	-2 084 122
Övriga externa kostnader	9	-482 523	-1 347 176
Personalkostnader	10	-150 613	-108 628
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-362 049	-362 052
Summa rörelsekostnader		-2 920 672	-3 901 977
RÖRELSERESULTAT		122 965	-794 345
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		376 793	532 255
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-110 184	-111 115
Summa finansiella poster		266 609	421 140
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		389 575	-373 205
Skatt		-74 382	-105 503
ÅRETS RESULTAT		315 193	-478 708

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	8 117 359	8 463 607
Maskiner och inventarier	13	0	15 801
Summa materiella anläggningstillgångar		8 117 359	8 479 408
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		8 120 859	8 482 908
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		14 878	8 739
Övriga fordringar	15	679 511	499 348
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	108 311	97 092
Summa kortfristiga fordringar		802 700	605 179
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	17	1 401 890	2 040 814
Summa kortfristiga placeringar		1 401 890	2 040 814
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 080 442	807 988
Summa kassa och bank		2 080 442	807 988
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 285 031	3 453 980
SUMMA TILLGÅNGAR		12 405 890	11 936 888

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		26 525 990	26 525 990
Fond för yttre underhåll		5 482 604	5 135 354
Summa bundet eget kapital		32 008 594	31 661 344
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-23 544 146	-22 718 188
Årets resultat		315 193	-478 708
Summa fritt eget kapital		-23 228 953	-23 196 896
SUMMA EGET KAPITAL		8 779 641	8 464 448
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		240 000	196 675
Summa långfristiga skulder		240 000	196 675
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 412 500	2 437 500
Leverantörsskulder		285 351	164 259
Skatteskulder		192 670	137 171
Övriga kortfristiga skulder		78 387	64 121
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	417 341	472 714
Summa kortfristiga skulder		3 386 249	3 275 765
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 405 890	11 936 888

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	122 965	-794 345
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	362 049	362 052
Nedskrivningar	0	850 000
	485 014	417 707
Erhållen ränta	15 717	532 247
Erlagd ränta	-110 975	-110 854
Betald inkomstskatt	-74 382	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	315 375	839 100
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	68 941	-802 000
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	136 275	-181 613
Kassaflöde från den löpande verksamheten	520 591	-144 513
Investeringsverksamheten		
Avyttring av finansiella tillgångar	1 000 000	783 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1 000 000	783 000
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-25 000	-25 000
Depositioner	43 325	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	18 325	-25 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 538 916	613 487
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 139 179	525 691
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 678 094	1 139 179

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 %

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 061 232	848 904
Hysesintäkter, lokaler	1 290 484	1 348 688
Hysesintäkter, p-platser	554 000	493 500
Kabel-TV/Bredband	84 480	84 480
Intäctsreduktion	-38 396	0
Övriga intäkter	30 319	14 969
Summa	2 982 119	2 790 541

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	1	-4
Elprisstöd	0	28 198
Försäkringsersättning	0	19 978
Ersättn.fr.försäkr.bolag	0	268 920
Övriga rörelseintäkter	61 518	0
Summa	61 519	317 092

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	29 028	40 775
Besiktning och service	45 819	24 238
Städning	59 062	19 119
Snöskottning	5 056	5 056
Övrigt	1 500	9 913
Summa	140 465	99 101

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	6 314	19 805
Bostäder VVS	2 150	0
Tvättstuga	3 792	27 601
Trapphus/port/entr	3 665	3 401
Dörrar och lås/porttele	575	37 911
VA	49 060	129 263
Värme	2 013	3 478
Ventilation	28 114	45 116
El	1 994	0
Hissar	53 785	60 908
Tak	3 625	4 300
Fasader	981	1 859
Garage och p-platser	1 187	755
Försäkringsärende/vattenskada	66 649	54 542
Vidarefakturerering	60 518	0
Summa	284 422	388 939

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Övrigt plan. UH	0	124 662
Dörrar och lås/porttele	0	78 288
Summa	0	202 950

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	93 477	104 261
Uppvärmning	679 046	620 365
Vatten	108 972	87 464
Sophämtning	149 595	156 348
Summa	1 031 089	968 438

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	92 179	89 222
Övrigt	24 462	2 979
Kabel-TV	23 160	22 032
Bredband	60 840	56 160
Arvode teknisk förvaltning	28 920	17 016
Fastighetsskatt	239 950	237 285
Summa	469 511	424 694

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	161 580	945 531
Förbrukningsmaterial	5 258	0
Juridiska kostnader	48 544	301 394
Revisionsarvoden	29 749	23 999
Ekonomisk förvaltning	77 272	68 752
Konsultkostnader	160 120	7 500
Summa	482 523	1 347 176

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	117 999	107 000
Sociala avgifter	32 614	1 628
Summa	150 613	108 628

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	109 853	110 715
Övriga räntekostnader	331	400
Summa	110 184	111 115

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	17 862 772	17 862 772
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	17 862 772	17 862 772
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-9 399 165	-9 052 917
Årets avskrivning	-346 248	-346 248
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 745 413	-9 399 165
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	8 117 359	8 463 607
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 550 672</i>	<i>3 550 672</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	51 000 000	51 000 000
Taxeringsvärde mark	132 400 000	132 400 000
Summa	183 400 000	183 400 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	335 940	335 940
Utgående anskaffningsvärde	335 940	335 940
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-320 139	-304 335
Avskrivningar	-15 801	-15 804
Utgående avskrivning	-335 940	-320 139
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	15 801

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Andelar i bostadsrättsföreningar	3 500	3 500
Summa	3 500	3 500

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	81 858	6 171
Övriga fordringar	0	160 120
Nabo Klientmedelskonto	597 328	331 191
Borgo	324	0
Vidarefakturerings	0	1 866
Summa	679 511	499 348

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27 497	23 585
Fastighetsskötsel	3 911	3 604
Försäkringspremier	30 708	30 755
Kabel-TV	5 820	5 790
Bredband	14 040	14 040
Förvaltning	19 185	19 318
Övr förutb kostn uppl int	7 150	0
Summa	108 311	97 092

NOT 17, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Brummer Strategy	758 194	2 040 814
Stratega	643 696	0
Summa	1 401 890	2 040 814

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2025-06-30	3,15 %	2 412 500	2 437 500
Summa			2 412 500	2 437 500
Varav kortfristig del			2 412 500	2 437 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 287 500 kr.

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

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 982	14 960
El	8 714	10 042
Uppvärmning	92 767	90 508
Vatten	17 881	14 610
Utgiftsräntor	208	999
Förutbetalda avgifter/hyror	250 789	313 595
Beräknat revisionsarvode	28 000	28 000
Summa	417 341	472 714

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	11 667 000	11 667 000

Underskrifter

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

Stockholm

Carl-Henrik Wallensten
Styrelseledamot

Johan Ström
Styrelseledamot

Sylvia Eljuga
Ordförande

Urszula Zarebska-Lorente
Styrelseledamot

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

Andreas Vesterlund
Internrevisor

Kungsbron Borevision AB
Joakim Häll
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

10.04.2025 09:41

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 07.04.2025 06:36

DOCUMENT ID:

BJmrSlAxRkl

ENVELOPE ID:

B1SHLReAyl-BJmrSlAxRkl

DOCUMENT NAME:

Brf Kumlet 18, 716417-9892 - Årsredovisning 2024.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Johan Peter Ström johan.strom@stalwart.se	 Signed Authenticated	07.04.2025 11:19 07.04.2025 11:15	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.34.166
2. Carl-Henrik Wallensten carl.wallenstein@outlook.com	 Signed Authenticated	07.04.2025 15:12 07.04.2025 14:36	eID Low	Swedish BankID IP: 145.14.113.85
3. Urszula Zarebska-Lorente ursula.lorente@gmail.com	 Signed Authenticated	07.04.2025 17:00 07.04.2025 16:57	eID Low	Swedish BankID IP: 145.14.113.225
4. Sylvia Eljuga sylvia.eljuga@stalwart.se	 Signed Authenticated	08.04.2025 13:46 08.04.2025 13:44	eID Low	Swedish BankID IP: 217.13.247.91
5. Joakim Rickard Häll joakim.hall@kungsbronborevision.se	 Signed Authenticated	08.04.2025 22:10 08.04.2025 22:02	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.184.213
6. ANDREAS VESTERLUND vesterlund.andreas@gmail.com	 Signed Authenticated	10.04.2025 09:41 10.04.2025 09:41	eID Low	Swedish BankID IP: 145.14.113.251

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kumlet 18 för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB s ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kumlet 18 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB:s professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Andreas Vesterlund
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

09.04.2025 17:32

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 07.04.2025 06:36

DOCUMENT ID:

HJWSHIRICKI

ENVELOPE ID:

HkgrB8AgAJI-HJWSHIRICKI

DOCUMENT NAME:

RB - Brf Kumlet 18.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Joakim Rickard Häll joakim.hall@kungsbronborevision.se	 Signed Authenticated	08.04.2025 22:09 08.04.2025 22:02	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.184.213
2. ANDREAS VESTERLUND vesterlund.andreas@gmail.com	 Signed Authenticated	09.04.2025 17:32 09.04.2025 17:30	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.252

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed