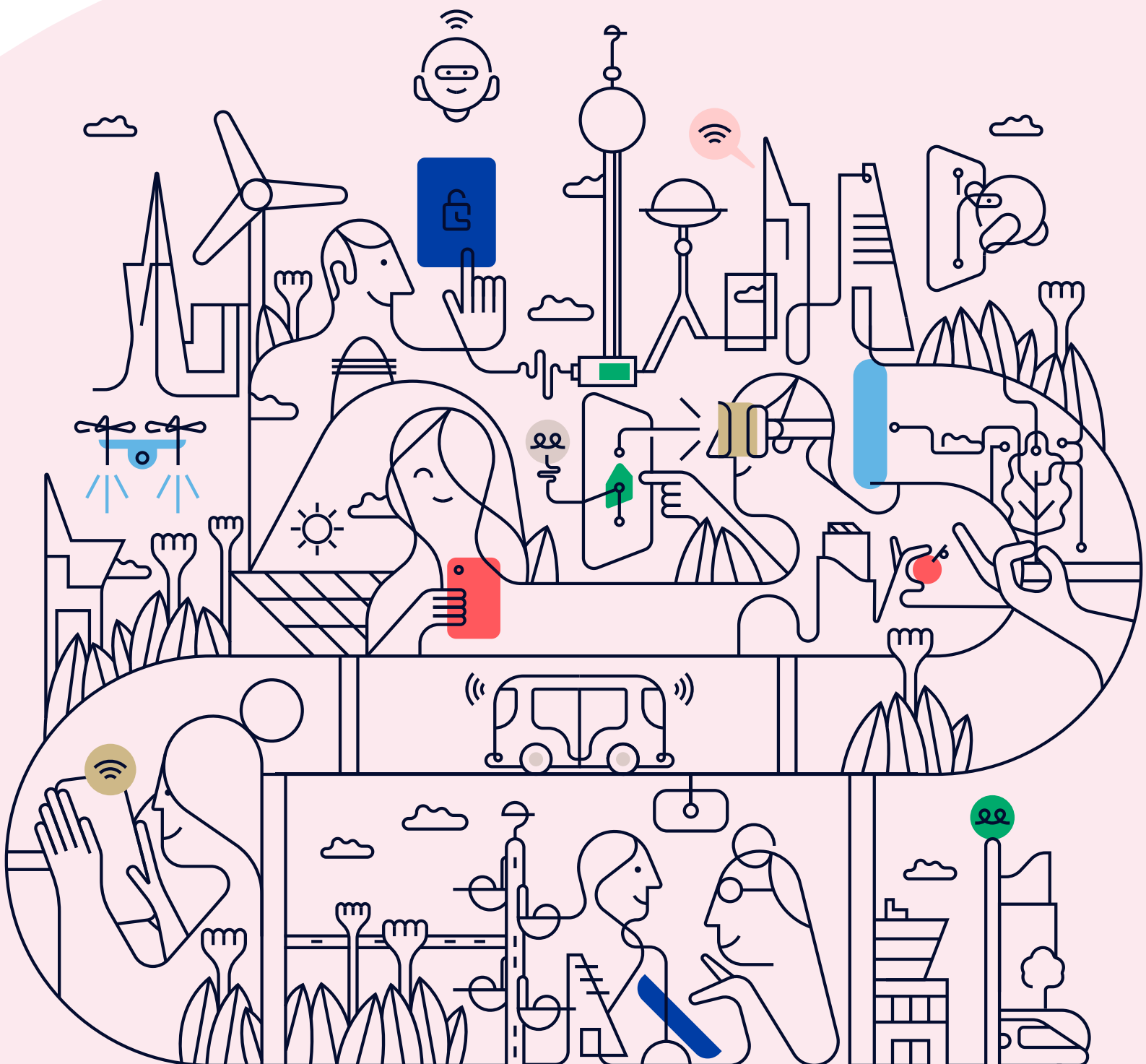




# Välkommen till årsredovisningen för Brf Kumlet 21

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

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....                                              | s. 1         |
| Giltighet .....                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse .....</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 4         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 5         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 6         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 6         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 6         |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 7</b>  |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 8</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 10</b> |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 11</b> |
| <b>Underskrifter .....</b>                               | <b>s. 18</b> |

# 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 1995-01-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-11-30 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-27 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun    |
|----------------------|---------|-----------|
| KUMLET 21            | 1998    | Stockholm |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1884 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1930

Föreningen har 39 bostadsrätter om totalt 1 541 kvm och 1 lokal om 140 kvm. Byggnadernas totalyta är 1681 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| Georg Fredrik Naeslund | Ordförande      |
| Annette Leksell        | Styrelseledamot |
| Andreas Colldahl       | Styrelseledamot |
| Anna Julin Nygren      | Styrelseledamot |
| Helena Richardsson     | Styrelseledamot |
| Theodor Ström          | Suppleant       |
| Gabriella Nordquist    | Suppleant       |

### Valberedning

Styrelsen

### Firmateckning

Styrelsen eller två ledamöter i förening.

## Revisorer

Runo Georg Samuelsson Internrevisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2034. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

## Utförda historiska underhåll

|           |   |                                                                                |
|-----------|---|--------------------------------------------------------------------------------|
| 2024      | ● | Renovering av hyreslokal Studio Paus<br>Renovering av fönster på vindsvåningen |
| 2023      | ● | Målning av tak<br>Renovering av gården                                         |
| 2020      | ● | Installation av mätutrustning för bergvärmen<br>Byte av låssystem              |
| 2019      | ● | Målning av tak - enl. UH plan                                                  |
| 2018      | ● | Montering av fallsyddsutrustning - enl. Arbetsmiljöverket                      |
| 2015      | ● | Renovering av samtliga fönster                                                 |
| 2014-2015 | ● | Bergvärme                                                                      |
| 2011      | ● | Takvärmeanläggning innergården                                                 |
| 2009      | ● | Tryckstegringspump<br>Fastighetsboxar<br>Nya balkonger mot gården              |
| 2008      | ● | Takvärmeanläggning<br>Målning av trapphus                                      |
| 2007      | ● | Ny hissinredning<br>Renovering entré                                           |
| 2004      | ● | Ny värmeväxlare                                                                |
| 2001      | ● | Omputsning av fasad                                                            |
| 1999      | ● | Rörstambyte<br>Omläggning av tak - ny plåtbeklädnad                            |

### **Avtal med leverantörer**

|                       |      |
|-----------------------|------|
| Ekonomisk förvaltning | SBC  |
| Teknisk förvaltning   | Nabo |

### **Övrig verksamhetsinformation**

I slutet av 2024 påbörjades utredning av vattenskada i trapphuset.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### **Ekonomi**

Fortsatt åtgärdsarbete i hyreslokal Studio Paus, till följd av vattenskadan på gården, uppgick 2024 till ca 700 000 kr.

Renovering av vindsvåningens fönster uppgick 2024 till ca 200 000 kr.

Föreningen upptog ytterligare 1 600 000 kr i lån.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna under 2024 med 20 %.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 58 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 59 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                          | 2024       | 2023       | 2022       | 2021       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 940 500    | 943 346    | 924 215    | 866 624    |
| Resultat efter fin. poster                         | -1 828 504 | -3 902 193 | -686 197   | -469 225   |
| Soliditet (%)                                      | 69         | 78         | -          | -          |
| Yttre fond                                         | 273 177    | 2 001 294  | 1 728 117  | 1 523 415  |
| Taxeringsvärde                                     | 91 059 000 | 91 059 000 | 91 059 000 | 59 400 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 591        | 516        | -          | -          |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 96,5       | 79,1       | -          | -          |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 2 985      | 1 947      | -          | -          |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 2 736      | 1 785      | -          | -          |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | -365       | -269       | -145       | -42        |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 168        | 183        | 215        | 135        |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 99         | 74         | 84         | 62         |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 69         | 42         | 33         | 31         |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 336        | 299        | 333        | 229        |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 5,33       | -          | -          | -          |
| Räntekänslighet (%)                                | 5,05       | 3,77       | -          | -          |

**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 el (totalt 169 807 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**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

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -613 974 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Den bokföringsmässiga förlusten beror huvudsakligen på upparbetade kostnader i och med ett nödvändigt och omfattande gårdsprojekt, som även inkluderat följdproblem i vår hyresgästs lokal. Projektet slutfördes under 2024 och innebär att ett långsiktigt underhåll nu har genomförts för gården respektive lokalen. Uteblivna hyresintäkter från drabbad hyresgäst uppgick 2024 till 200 000 kr och fr o m januari 2025 debiteras 100 % hyra.

För att möta kostnadsökningarna har avgiftshöjning med 20 % genomförts under 2024 och för att förbättra resultatet ytterligare och att möjliggöra framtida underhåll övervägs ytterligare avgiftshöjning samt avgift vid andrahandsuthyrning.

Förändringar i eget kapital

|                          | 2023-12-31        | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2024-12-31        |
|--------------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Insatser                 | 17 016 997        | -                                            | -                               | 17 016 997        |
| Upplåtelseavgifter       | 10 150 785        | -                                            | -                               | 10 150 785        |
| Fond, yttre<br>underhåll | 2 001 294         | -2 001 294                                   | 273 177                         | 273 177           |
| Balkongfond              | 97 887            | -                                            | 7 176                           | 105 063           |
| Balanserat resultat      | -12 484 072       | -2001294                                     | -273 177                        | -14 658 148       |
| Årets resultat           | -3 902 193        | 3902193                                      | -1 828 504                      | -1 828 504        |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>12 880 698</b> | <b>0</b>                                     | <b>-1 821 328</b>               | <b>11 059 370</b> |

Resultatdisposition

|                                                                    |                    |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Till föreningsstämman förfogande står följande medel:              |                    |
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -14 384 971        |
| Årets resultat                                                     | -1 828 504         |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -273 177           |
| <b>Totalt</b>                                                      | <b>-16 486 652</b> |
| Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:          |                    |
| Av fond för yttre underhåll ianspråktas                            | 898 357            |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>                                     | <b>-15 588 295</b> |

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

## Resultaträkning

| 1 januari - 31 december                           | Not           | 2024              | 2023              |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 940 500           | 943 346           |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 3 285             | 61 899            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>943 785</b>    | <b>1 005 245</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -1 900 139        | -4 251 166        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -227 794          | -167 116          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -134 047          | -126 216          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -316 173          | -330 291          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-2 578 153</b> | <b>-4 874 790</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>-1 634 368</b> | <b>-3 869 545</b> |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 8 294             | 10 586            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -202 429          | -43 235           |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-194 135</b>   | <b>-32 649</b>    |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-1 828 504</b> | <b>-3 902 193</b> |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-1 828 504</b> | <b>-3 902 193</b> |

Balansräkning

| Tillgångar                                   | Not    | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|--------|------------|------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                        |        |            |            |
| Materiella anläggningstillgångar             |        |            |            |
| Byggnad och mark                             | 12, 19 | 15 499 766 | 15 815 939 |
| Maskiner och inventarier                     | 13     | 0          | 0          |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 15 499 766 | 15 815 939 |
| Finansiella anläggningstillgångar            |        |            |            |
| Långfristiga värdepappersinnehav             | 14     | 2 800      | 2 800      |
| Summa finansiella anläggningstillgångar      |        | 2 800      | 2 800      |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 15 502 566 | 15 818 739 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                        |        |            |            |
| Kortfristiga fordringar                      |        |            |            |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |        | 23 961     | 79 252     |
| Övriga fordringar                            | 15     | 451 357    | 566 793    |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 16     | 20 317     | -26 335    |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 495 635    | 619 710    |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 495 635    | 619 710    |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |        | 15 998 201 | 16 438 448 |

## Balansräkning

| Eget kapital och skulder                     | Not    | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |        | 27 167 782         | 27 167 782         |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 273 177            | 2 001 294          |
| Balkongfond                                  |        | 105 063            | 97 887             |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>27 546 022</b>  | <b>29 266 963</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |        | -14 658 148        | -12 484 072        |
| Årets resultat                               |        | -1 828 504         | -3 902 193         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>-16 486 652</b> | <b>-16 386 265</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>11 059 370</b>  | <b>12 880 698</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 17, 19 | 4 600 000          | 3 000 000          |
| Leverantörsskulder                           |        | 83 312             | 412 372            |
| Skatteskulder                                |        | 6 074              | 8 769              |
| Övriga kortfristiga skulder                  |        | -6 925             | -4 927             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 18     | 256 370            | 141 537            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>4 938 831</b>   | <b>3 557 750</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>15 998 201</b>  | <b>16 438 448</b>  |

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december                                                         | 2024              | 2023              |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                   |                   |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>-1 634 368</b> | <b>-3 869 545</b> |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                   |                   |
| Årets avskrivningar                                                             | 316 173           | 330 291           |
|                                                                                 | <b>-1 318 195</b> | <b>-3 539 254</b> |
| Erhållen ränta                                                                  | 8 294             | 10 586            |
| Erlagd ränta                                                                    | -195 766          | -18 479           |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>-1 505 668</b> | <b>-3 547 146</b> |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                   |                   |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -23 440           | -49 507           |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | -225 583          | 327 887           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>-1 754 691</b> | <b>-3 268 766</b> |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                   |                   |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                   |                   |
| Bundet eget kapital                                                             | 7 176             | 7 174             |
| Upptagna lån                                                                    | 1 600 000         | 3 000 000         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>1 607 176</b>  | <b>3 007 174</b>  |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>-147 515</b>   | <b>-261 592</b>   |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>556 621</b>    | <b>818 213</b>    |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>409 106</b>    | <b>556 621</b>    |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Kumlet 21 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, fondavsättningar, 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 | 1,5 - 3,33 % |
|---------|--------------|

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### 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     | 733 978        | 585 389        |
| Hysesintäkter lokaler    | 42 756         | 240 840        |
| Deb. fastighetsskatt     | 1 766          | 10 596         |
| Hyses- och avgiftsrabatt | -20 954        | -104 770       |
| EI                       | 169 807        | 203 009        |
| Dröjsmålsränta           | -142           | 102            |
| Pantsättningsavgift      | 2 865          | 525            |
| Överlåtelseavgift        | 10 031         | 5 252          |
| Administrativ avgift     | 392            | 0              |
| Andrahandsuthyrning      | 0              | 2 403          |
| Öres- och kronutjämning  | 1              | 0              |
| <b>Summa</b>             | <b>940 500</b> | <b>943 346</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                        | 2024         | 2023          |
|------------------------|--------------|---------------|
| Elstöd                 | 0            | 65 644        |
| Övriga erhållna bidrag | 585          | 0             |
| Övriga intäkter        | 2 700        | -3 745        |
| <b>Summa</b>           | <b>3 285</b> | <b>61 899</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                                | 2024           | 2023           |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel enl avtal    | 27 433         | 27 758         |
| Fastighetsskötsel utöver avtal | 60 976         | 288 536        |
| Hissbesiktning                 | 3 386          | 1 611          |
| Brandskydd                     | 14 550         | 16 405         |
| Myndighetstillsyn              | 1 410          | 5 395          |
| Gårdkostnader                  | 16 284         | 5 625          |
| Gemensamma utrymmen            | 1 166          | 0              |
| Snöröjning/sandning            | 5 061          | 9 513          |
| Serviceavtal                   | 5 429          | 8 198          |
| Förbrukningsmaterial           | 8 264          | 0              |
| <b>Summa</b>                   | <b>143 959</b> | <b>363 041</b> |

#### NOT 5, REPARATIONER

|                         | 2024          | 2023          |
|-------------------------|---------------|---------------|
| Reparationer            | 0             | 5 814         |
| Huskropp utvändigt      | 0             | 11 125        |
| Tvättstuga              | 13 959        | 9 537         |
| Dörrar och lås/porttele | 2 138         | 11 818        |
| VVS                     | 49 716        | 2 855         |
| Hissar                  | 3 750         | 3 837         |
| Mark/gård/utemiljö      | 12 100        | 0             |
| <b>Summa</b>            | <b>81 663</b> | <b>44 986</b> |

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                      | 2024           | 2023             |
|----------------------|----------------|------------------|
| Underhåll av byggnad | 0              | 2 959 024        |
| Lokaler              | 608 751        | 0                |
| Ventilation          | 94 606         | 0                |
| Tak                  | 0              | 160 000          |
| Fönster              | 195 000        | 0                |
| <b>Summa</b>         | <b>898 357</b> | <b>3 119 024</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2024           | 2023           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El                      | 282 580        | 308 163        |
| Uppvärmning             | 166 026        | 124 134        |
| Vatten                  | 116 643        | 69 821         |
| Sophämtning/renhållning | 111 811        | 91 130         |
| <b>Summa</b>            | <b>677 060</b> | <b>593 248</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                             | 2024          | 2023           |
|-----------------------------|---------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar      | 7 062         | 38 551         |
| Markhyra/vägavgift/avgälder | 1 176         | 4 414          |
| Kabel-TV                    | 13 952        | 12 341         |
| Bredband                    | 2 750         | 3 000          |
| Fastighetsskatt             | 74 160        | 72 561         |
| <b>Summa</b>                | <b>99 100</b> | <b>130 867</b> |

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                                    | 2024           | 2023           |
|----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Kreditupplysning                                   | 1 009          | 371            |
| Tele- och datakommunikation                        | 225            | 206            |
| Inkassokostnader                                   | 3 740          | 2 920          |
| Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr. | 86 618         | 0              |
| Revisionsarvoden extern revisor                    | 999            | 999            |
| Styrelseomkostnader                                | 920            | 0              |
| Föreningskostnader                                 | 857            | 0              |
| Förvaltningsarvode enl avtal                       | 96 587         | 92 704         |
| Överlåtelsekostnad                                 | 12 036         | 3 676          |
| Pantsättningskostnad                               | 5 160          | 788            |
| Korttidsinventarier                                | 0              | 1 795          |
| Administration                                     | 5 518          | 19 375         |
| Konsultkostnader                                   | 14 125         | 44 283         |
| <b>Summa</b>                                       | <b>227 794</b> | <b>167 116</b> |

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                         | 2024           | 2023           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden         | 41 500         | 15 500         |
| Lön - fastighetsskötare | 72 704         | 96 624         |
| Lön - lokalvård         | 1 688          | 0              |
| Arbetsgivaravgifter     | 18 155         | 14 092         |
| <b>Summa</b>            | <b>134 047</b> | <b>126 216</b> |

Anställda under året  
Föreningen har haft 1 anställda

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                              | 2024           | 2023          |
|------------------------------|----------------|---------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 202 384        | 43 131        |
| Dröjsmålsränta               | 45             | 104           |
| <b>Summa</b>                 | <b>202 429</b> | <b>43 235</b> |

| NOT 12, BYGGNAD OCH MARK                      | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 24 772 764        | 24 772 764        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>24 772 764</b> | <b>24 772 764</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -8 956 825        | -8 629 573        |
| Årets avskrivning                             | -316 173          | -327 252          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-9 272 998</b> | <b>-8 956 825</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>15 499 766</b> | <b>15 815 939</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>6 127 285</i>  | <i>6 127 285</i>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 24 059 000        | 24 059 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 67 000 000        | 67 000 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>91 059 000</b> | <b>91 059 000</b> |

| NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER      | 2024-12-31      | 2023-12-31      |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>  |                 |                 |
| Ingående                              | 204 342         | 204 342         |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>     | <b>204 342</b>  | <b>204 342</b>  |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>        |                 |                 |
| Ingående                              | -204 342        | -201 303        |
| Avskrivningar                         | 0               | -3 039          |
| <b>Utgående avskrivning</b>           | <b>-204 342</b> | <b>-204 342</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b> | <b>0</b>        | <b>0</b>        |

| NOT 14, LÅNGFRISTIGA<br>VÄRDEPAPPERSINNEHAV | 2024-12-31   | 2023-12-31   |
|---------------------------------------------|--------------|--------------|
| Insats Bostadsrätterna                      | 2 800        | 2 800        |
| <b>Summa</b>                                | <b>2 800</b> | <b>2 800</b> |

## NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                                | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Skattekonto                    | 37 595         | 5 516          |
| Övriga kortfristiga fordringar | 4 656          | 4 656          |
| Transaktionskonto              | 109 306        | 95 137         |
| Borgo räntekonto               | 299 801        | 461 483        |
| <b>Summa</b>                   | <b>451 357</b> | <b>566 793</b> |

## NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                          | 2024-12-31    | 2023-12-31     |
|--------------------------|---------------|----------------|
| Förutbetalda kostnader   | -17 494       | -26 335        |
| Förutbet fast skötsel    | 2 257         | 0              |
| Förutbet försäkr premier | 35 304        | 0              |
| Förutbet bredband        | 250           | 0              |
| <b>Summa</b>             | <b>20 317</b> | <b>-26 335</b> |

## NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2024-12-31 | Skuld<br>2024-12-31 | Skuld<br>2023-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Stadshypotek          | 2025-02-04               | 4,17 %                  | 1 500 000           | 1 500 000           |
| Stadshypotek          | 2025-02-04               | 4,30 %                  | 1 500 000           | 1 500 000           |
| Stadshypotek          | 2025-01-22               | 4,20 %                  | 1 250 000           |                     |
| Handelsbanken         | 2025-02-01               | 3,65 %                  | 350 000             |                     |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>4 600 000</b>    | <b>3 000 000</b>    |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 4 600 000           | 3 000 000           |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 600 000 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                  | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna kostnader               | 24             | 0              |
| Uppl kostn el                    | 32 980         | 0              |
| Uppl kostnad Värme               | 14 349         | 0              |
| Uppl kostn kabel-TV              | 675            | 0              |
| Uppl kostn räntor                | 31 419         | 24 756         |
| Uppl kostn vatten                | 14 799         | 0              |
| Uppl kostnad Sophämtning         | 17 757         | 0              |
| Uppl kostnad arvoden             | 40 000         | 40 000         |
| Beräknade uppl. sociala avgifter | 12 568         | 12 568         |
| Förutbet hyror/avgifter          | 91 799         | 64 213         |
| <b>Summa</b>                     | <b>256 370</b> | <b>141 537</b> |

## NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 16 700 000 | 16 700 000 |

## NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

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

Stockholm

---

Andreas Colldahl  
Styrelseledamot

---

Anna Julin Nygren  
Styrelseledamot

---

Annette Leksell  
Styrelseledamot

---

Georg Fredrik Naeslund  
Ordförande

---

Helena Richardsson  
Styrelseledamot

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

---

Runo Georg Samuelsson  
Internrevisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

06.05.2025 10:15

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 05.05.2025 15:47

DOCUMENT ID:

SJmrPbH8xgg

ENVELOPE ID:

Bkg4DbHLexg-SJmrPbH8xgg

DOCUMENT NAME:

Brf Kumlet 21, 769600-6837 - Årsredovisning 2024.pdf  
20 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                             | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                              |
|-------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|------------|--------------------------------------|
| 1. ANNETTE LEKSELL<br>annetteleksell@gmail.com        | Signed<br>Authenticated | 05.05.2025 16:11<br>05.05.2025 16:09 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 80.217.164.76  |
| 2. ANDREAS COLLEDAHL<br>andreas@colldahl.com          | Signed<br>Authenticated | 05.05.2025 16:16<br>05.05.2025 16:15 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 104.28.31.64   |
| 3. EVA HELENA RICHARDSSON<br>helenarichardsson@me.com | Signed<br>Authenticated | 05.05.2025 16:31<br>05.05.2025 16:30 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 83.185.37.63   |
| 4. Georg Fredrik Naeslund<br>georg@advokatnaeslund.se | Signed<br>Authenticated | 05.05.2025 16:50<br>05.05.2025 16:49 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 80.217.164.60  |
| 5. ANNA JULIN NYGREN<br>anna.j.nygren@gmail.com       | Signed<br>Authenticated | 05.05.2025 19:40<br>05.05.2025 19:35 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 176.10.144.120 |
| 6. RUNO GEORG SAMUELSSON<br>runo.samuelsson@yahoo.com | Signed<br>Authenticated | 06.05.2025 10:15<br>06.05.2025 10:12 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 80.217.164.102 |

\* 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**

*för*

## **Bostadsrättsföreningen Kumlet 21**

*Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Brf Kumlet 21, organisationsnummer 769600-6837 för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.*

*Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.*

*Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalande nedan.*

*Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.*

*Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultat enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.*

*Runo Samuelsson  
Intern revisor*



# Document history

COMPLETED BY ALL:

06.05.2025 10:17

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 05.05.2025 15:47

DOCUMENT ID:

rkrrw-Hlgxg

ENVELOPE ID:

S1SvZHLele-rkrrw-Hlgxg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2024.pdf

1 page

## Activity log

| RECIPIENT                 | ACTION*                                                                                  | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS            |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|--------------------|
| 1. RUNO GEORG SAMUELSSON  |  Signed | 06.05.2025 10:17 | eID    | Swedish BankID     |
| runo.samuelsson@yahoo.com | Authenticated                                                                            | 06.05.2025 10:16 | Low    | IP: 80.217.164.102 |

\* 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