

Årsredovisning 2024

Brf Kumlet 19

769602-8310



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Kumlet 19

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
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm .

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-02-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-09-21.

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
Brf Kumlet 19	2000	Stockholms stad

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1939

Föreningen har 1 hyreslägenhet om 35 kvm och 43 bostadsrätter, totalt 1558 kvm, 2 lokaler och garage om 539 kvm. Byggnadens totalyta är 2097 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ann-Britt Lundsten	Ordförande
Bernt Carlsson	Styrelseledamot
Hilvan Budakci	Styrelseledamot
Manija Maria Mohammadi	Styrelseledamot
Marianne Wallberg	Styrelseledamot
Eva Jacobson	Suppleant
Per Jansson	Suppleant

Valberedning

Natalie Ahlstrand
Gustaf Tjernberg

Firmateckning

Föreningen tecknas av styrelsen. Föreningen tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Ingela Andersson Auktoriserad revisor LR Bostadsrättsrevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-16.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Övrig verksamhetsinformation

Separation av biogas-sopor har införts i fastigheten.

Spolning av avlopp i garaget har genomförts under året.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen har valt att avstå arvode fram till årsstämman 2025.

Lånen med Handelsbanken har förhandlas löpnade.

Hyra för garageplatserna och lokal har indexjusterats enligt avtal.

Förändringar i avtal

Inga nya avtal tecknades under året.

Förlängning av avtal;

Nabo för ekonomisk förvaltning

Nabo för fastighetsskötsel

Ownit för leverans av bredband

Sthlm Hiss & Elteknik, serviceavtal för hiss

Hörnmann Svenska AB för garageport

Övriga uppgifter

Föreningens trädgård har skötts av Veteranpolen under året.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 58 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och administrativ avgift vid andrahandsuthyrning tas ut i enlighet med föreningens stadgar.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 072 746	1 970 816	1 503 772	1 816 638
Resultat efter fin. poster	-98 344	-1 097 138	-1 287 887	257 807
Soliditet (%)	73	72	73	73
Yttre fond	1 293 493	1 682 901	1 408 788	1 201 044
Taxeringsvärde	91 371 000	91 371 000	91 371 000	69 248 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	851	728	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	62,5	55,9	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 786	4 793	4 843	4 892
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 476	3 481	4 734	4 782
Sparande per kvm totalyta, kr	212	138	-351	439
Elkostnad per kvm totalyta, kr	43	111	69	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	160	145	173	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	42	27	38	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	245	283	280	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,49	4,24	1,25	0,44
Räntekänslighet (%)	5,63	6,58	7,51	10,03

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.

Genomsnittlig skuldränta (%) - Räntekostnader/ Genomsnittliga skulder till kreditinstitut för de två senaste åren.

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.

Nyckeltalen har beräknats på bostadsrättsyta 1 523 kvm och totalyta 2 097 kvm.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat med - 98 344 kr i resultaträkningen för 2024. Föreningens årliga behov av reservering till underhållsfond enligt underhållsplanen uppgår till 454 936 kr/år. Föreningen har en fortsatt dialog med bank för att säkerställa bra lånevillkor. Löpande underhåll av fastigheten görs efter dialog med underleverantörer för att säkerställa en hållbar ekonomi för föreningen.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	29 212 330	-	-	29 212 330
Upplåtelseavgifter	7 990 810	-	-	7 990 810
Fond, yttre underhåll	1 682 901	-	-389 408	1 293 493
Balanserat resultat	-16 363 831	-1 097 138	389 408	-17 071 561
Årets resultat	-1 097 138	1 097 138	-98 344	-98 344
Eget kapital	21 425 072	0	-98 344	21 326 728

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-17 071 561
Årets resultat	-98 344
Totalt	-17 169 905

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	454 936
Balanseras i ny räkning	-17 624 841
	-17 169 905

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	2 072 746	1 970 816
Övriga rörelseintäkter	3	655	11 922
Summa rörelseintäkter		2 073 401	1 982 738
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 184 003	-2 118 537
Övriga externa kostnader	9	-118 175	-184 961
Personalkostnader	10	0	77 162
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-542 854	-542 868
Summa rörelsekostnader		-1 845 032	-2 769 203
RÖRELSERESULTAT		228 369	-786 466
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		759	669
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-327 472	-311 342
Summa finansiella poster		-326 713	-310 673
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-98 344	-1 097 138
ÅRETS RESULTAT		-98 344	-1 097 138

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	28 136 455	28 569 967
Maskiner och inventarier	13	1 681	111 023
Summa materiella anläggningstillgångar		28 138 136	28 680 990
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		28 138 136	28 680 990
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6 890	25 002
Övriga fordringar	14	602 932	190 043
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	63 136	64 325
Summa kortfristiga fordringar		672 958	279 370
Kassa och bank			
Kassa och bank		245 044	614 965
Summa kassa och bank		245 044	614 965
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		918 002	894 335
SUMMA TILLGÅNGAR		29 056 138	29 575 325

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		37 203 140	37 203 140
Fond för yttre underhåll		1 293 493	1 682 901
Summa bundet eget kapital		38 496 633	38 886 041
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-17 071 561	-16 363 831
Årets resultat		-98 344	-1 097 138
Summa fritt eget kapital		-17 169 905	-17 460 969
SUMMA EGET KAPITAL		21 326 728	21 425 072
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	7 289 816	7 300 314
Leverantörsskulder		67 118	457 109
Skatteskulder		6 398	11 057
Övriga kortfristiga skulder		22 370	24 994
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	343 708	356 779
Summa kortfristiga skulder		7 729 410	8 150 253
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 056 138	29 575 325

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	228 369	-786 466
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	542 854	542 868
	771 223	-243 598
Erhållen ränta	759	669
Erlagd ränta	-334 747	-302 173
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	437 235	-545 101
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	19 184	23 247
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-403 070	64 395
Kassaflöde från den löpande verksamheten	53 349	-457 459
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-10 498	-74 972
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-10 498	-74 972
ÅRETS KASSAFLÖDE	42 851	-532 431
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	766 966	1 299 397
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	809 817	766 966

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kumlet 19 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	1,5 %
Maskiner och inventarier	10 - 20 %
Fastighetsförbättringar	5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. 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	1 295 556	1 109 056
Reglering av elkostnader 2006-2022)	0	144 014
Hysesintäkter, bostäder	45 504	39 091
Hysesintäkter, lokaler	108 640	101 995
Hysesintäkter, p-platser	565 777	553 875
Intäcksreduktion	0	-16 045
Övriga intäkter	57 269	38 830
Summa	2 072 746	1 970 816

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-11	-2
Elprisstöd	0	9 680
Övriga intäkter	666	1 249
Övriga intäkter, moms	0	995
Summa	655	11 922

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	40 000	45 599
Städning	66 133	63 107
Besiktning och service	18 595	36 557
Trädgårdsarbete	0	40 375
Övrigt	0	12 730
Summa	124 728	198 368

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	17 095	8 793
Bostäder	25 488	4 966
Tvättstuga	3 712	10 994
Dörrar och lås/porttele	0	20 790
VA	13 655	0
Värme	40 000	0
El	2 656	4 320
Kabel-tv/bredband	29 188	0
Hissar	0	31 311
Tak	3 625	0
Garage och p-platser	8 051	0
Summa	143 470	81 174

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Bostäder	0	109 386
Bostäder VVS	0	25 955
Hissar	0	709 004
Summa	0	844 345

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	90 777	232 155
Uppvärmning	335 001	304 294
Vatten	89 033	56 188
Sophämtning	191 728	162 118
Summa	706 539	754 755

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	33 777	31 063
Bredband/Kabeltv	72 185	67 080
Övrigt	1 875	42 127
Fastighetsskatt	101 430	99 626
Summa	209 267	239 896

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	24 425	37 342
Juridiska kostnader	0	2 344
Revisionsarvoden	46 250	73 150
Ekonomisk förvaltning	47 500	49 116
Konsultkostnader	0	23 009
Summa	118 175	184 961

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	0	-62 162
Sociala avgifter	0	-15 000
Summa	0	-77 162

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE
RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	327 459	311 328
Övriga räntekostnader	13	14
Summa	327 472	311 342

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	35 672 575	35 672 575
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	35 672 575	35 672 575
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-7 102 608	-6 669 096
Årets avskrivning	-433 512	-433 512
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 536 120	-7 102 608
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	28 136 455	28 569 967
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>12 213 007</i>	<i>12 213 007</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	23 371 000	23 371 000
Taxeringsvärde mark	68 000 000	68 000 000
Summa	91 371 000	91 371 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	603 178	603 178
Utgående anskaffningsvärde	603 178	603 178
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-492 155	-382 799
Avskrivningar	-109 342	-109 356
Utgående avskrivning	-601 497	-492 155
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 681	111 023

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	38 159	38 042
Nabo Klientmedelskonto	564 773	152 001
Summa	602 932	190 043

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Bredband/Kabeltv	16 602	20 685
Fastighetsskötsel	10 483	10 000
Försäkringspremier	24 024	21 765
Förvaltning	12 027	11 875
Summa	63 136	64 325

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2025-11-11	3,46 %	2 443 750	2 450 000
Stadshypotek	2025-09-30	3,25 %	656 250	656 250
Stadshypotek	2025-12-05	3,25 %	1 256 776	1 260 024
Stadshypotek	2025-12-05	3,25 %	387 000	388 000
Stadshypotek	2025-12-30	3,25 %	2 546 040	2 546 040
Summa			7 289 816	7 300 314
Varav kortfristig del			7 289 816	7 300 314

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 289 816 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22 869	17 674
El	8 507	11 577
Uppvärmning	43 396	46 386
Utgiftsräntor	16 389	23 664
Vatten	14 848	11 900
Förutbetalda avgifter/hyror	237 699	245 578
Summa	343 708	356 779

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2024-12-31

9 600 000

2023-12-31

9 600 000



Underskrifter

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

Stockholm

Ann-Britt Lundsten
Ordförande

Bernt Carlsson
Styrelseledamot

Hilvan Budakci
Styrelseledamot

Manija Maria Mohammadi
Styrelseledamot

Marianne Wallberg
Styrelseledamot

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

Ingela Andersson
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kumlet 19 för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av

oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kumlet 19 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lag om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

STOCKHOLM, datum enligt elektronisk signering

Ingela Andersson
Auktoriserad revisor