

Årsredovisning

Brf Kumlet 20

769608-0576

Styrelsen för Brf Kumlet 20 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 11
- Underskrifter	11

713
HT
DB
W
C17

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen förvärvade 2008-08-21 fastigheten Stockholm Kumlet 20 i Stockholms kommun. Den totala anskaffningskostnaden uppgick till 71 587 270 kr. Detta belopp inkluderar samtliga anskaffningskostnader såsom lagfartskostnader och provisioner etc.

Brf Kumlet 20 är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

FÖRENINGENS ÄNDAMÅL

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

STYRELSE

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter:

Helena Axelsson

Lukas Stenberij

Hidayet Tercan Sidea

Rebecka Bojarzyn

Suppleanter:

Anna Hållams

SAMMANTRÄDEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-09

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

FÖRVALTNING

Den ekonomiska förvaltningen har under 2020 skötts av Carin Forslund AB.

REVISOR

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

RB HT
DB HT
ent

ÖVERLÅTELSE

Under räkenskapsåret har 1 lägenhet bytt ägare.

FASTIGHETEN

Föreningen disponerar tomtmark och byggnader med beteckningen Stockholm Kumlet 20 i Stockholms kommun. Markareal för tomten uppgår till 675 kvadratmeter. Fastigheten består av 37 st bostadslägenheter (varav en är under iordningställande) samt 2 lokaler. Den totala lägenhetsytan uppgår till 1 731 kvadratmeter och lokalytan till 585 kvadratmeter, totalt 2316 kvadratmeter. Byggnaden uppfördes 1947. Ombyggnadsår 2000, då fastigheten totalrenoverades.

Av föreningens 37 bostadslägenheter var 34 upplåtna med bostadsrätt och 3 lägenheter var hyresrätter per 2020-12-31.

FÖRSÄKRING

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

FASTIGHETSLÅN OCH TAXERINGSVÄRDE

Per 2020-12-31 hade föreningen låneskulder på sammanlagt 11 391 250 kronor.

Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde uppgår till 78 000 000 kronor fördelat enligt följande:

	Byggnad	Mark	Totalt
Bostäder	28 000 000	38 000 000	66 000 000
Lokaler	6 800 000	5 200 000	12 000 000
Totalt	34 800 000	43 200 000	78 000 000

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har låtit sätta in nya säkerhetsdörrar för att på så sätt minska ljudinsläpp från trapphuset samt att minska värmeläckage från lägenheterna.

Under året gjordes en Radonmätning som visade att man hade mycket låga värden av Radon. Våra värden uppmäter mellan 20-60bq/m³, gränsnivån för bostäder är 200 bq/m³.

Föreningen har gjort en energideklaration där Brf Kumlet 20 hamnar i byggnads energiklass D.

Eremisfruitlokalen är fortfarande inte klar som bostadsrätt. Utifrån Coronapandemin har detta försenats. Den beräknas bli klar under 2021.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "FR", "AT", "UH", and "OB".

Från 1 augusti 2020 ingår det en fiberanslutning med Bahnhof i hastigheten 1000/1000 Mbit/s i varje ansluten lägenhet. Det enda den boende behöver är en egen router. Därefter ingår denna tjänst i månadsavgiften.

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2001-2012	1901-1912	1801-1812	1701-1712
Nettoomsättning	1 759	1 626	1 891	2 272
Resultat efter finansiella poster	-776	-4 953	-135	387
Soliditet %	83	84	65	69
Balansomslutning	77 909	78 654	78 578	70 983
Lån per kvm bostadsyta	6 581	6 635	16 383	14 382
Årsavgift/kvm	594	685	661	608

Årsavgift per kvm beräknat på boa för bostadsrätter, 1620 kvm.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	73 973 213		-3 268 015	-4 953 023
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-4 953 023	4 953 023
Fond för yttre underhåll		429 100	-429 100	
Årets resultat				-775 749
Belopp vid årets utgång	73 973 213	429 100	-8 650 138	-775 749

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-8 650 138
Årets resultat	-775 749
Summa	-9 425 887

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	429 100
Balanseras i ny räkning	-9 854 987
Summa	-9 425 887

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

Handwritten signatures and initials: DB, BT, CH, and a large stylized signature.

RESULTATRÄKNING

1

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 758 665	1 626 204
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 758 665	1 626 204
Rörelsekostnader			
Driftskostnader och övriga externa kostnader	3, 4	-1 979 331	-5 892 098
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-466 294	-448 830
Summa rörelsekostnader		-2 445 625	-6 340 928
Rörelseresultat		-686 960	-4 714 724
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-1	3 782
Räntekostnader och liknande resultatposter		-88 788	-242 081
Summa finansiella poster		-88 789	-238 299
Resultat efter finansiella poster		-775 749	-4 953 023
Resultat före skatt		-775 749	-4 953 023
Årets resultat		-775 749	-4 953 023

OB 171 214

BALANSRÄKNING

1

		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	5	73 839 495	67 231 122
Inventarier, verktyg och installationer	6	229 942	103 124
Summa materiella anläggningstillgångar		74 069 437	67 334 246
Summa anläggningstillgångar		74 069 437	67 334 246
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m.m.</i>			
Pågående arbete för annans räkning	7	–	6 695 064
Summa varulager m.m.		–	6 695 064
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		321 158	394 751
Övriga fordringar		168 680	321 250
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		47 390	39 876
Summa kortfristiga fordringar		537 228	755 877
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 302 147	3 868 813
Summa kassa och bank		3 302 147	3 868 813
Summa omsättningstillgångar		3 839 375	11 319 754
SUMMA TILLGÅNGAR		77 908 812	78 654 000

DB
HT
EA

	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	73 973 213	73 973 213
Fond för yttre underhåll	429 100	–
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>74 402 313</i>	<i>73 973 213</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-8 650 138	-3 268 015
Årets resultat	-775 749	-4 953 023
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-9 425 887</i>	<i>-8 221 038</i>
Summa eget kapital	64 976 426	65 752 175
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	8 11 391 250	11 485 000
Leverantörsskulder	389 757	564 566
Skatteskulder	335 404	309 119
Övriga skulder	256 904	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	559 071	543 140
Summa kortfristiga skulder	12 932 386	12 901 825
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	77 908 812	78 654 000

JB
HT
DB
CH

KASSAFLÖDESANALYS

1

2020-01-01
2020-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-686 960
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	
- Avskrivningar	466 294
Erlagd ränta	-88 788
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-309 454
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	218 649
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	124 311

Kassaflöde från den löpande verksamheten 33 506

Investeringsverksamheten

Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-506 422
---	----------

Kassaflöde från investeringsverksamheten -506 422

Finansieringsverksamheten

Utbetalning, amortering av lån	-93 750
--------------------------------	---------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten -93 750

Årets kassaflöde -566 666

Likvida medel vid årets början 3 868 813

Likvida medel vid årets slut 3 302 147

RT
V AT
DB 014

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

	År
Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år/25 år

Not 2	Avgifter och hyror	2020	2019
	Hysesintäkter bostäder	186 217	186 217
	Hysesintäkter lokaler	596 984	556 577
	Årsavgifter bostäder	962 925	874 323
	Panter och överlåtelse	5 855	9 065
	Övriga intäkter	1 973	22
	Andrahandsuthyrning	4 710	–
	Summa	1 758 664	1 626 204

Not 3	Driftskostnader	2020	2019
	Fjärrvärme	-287 789	-327 220
	Sophämtning	-67 666	-50 394
	Vatten och avlopp	-64 150	-41 795
	Hissar	-15 054	-88 074
	Städning	-4 503	-10 748
	Reparationer	-24 734	-4 134 105
	Teknisk förvaltning	-279 599	-175 512
	Trädgård	-22 576	-20 995
	Kabel-TV och Bredband	-69 397	-23 507
	Försäkringspremier	-42 796	-39 260
	Fastighetsskatt/avgift	-168 586	-166 818
	Övriga fastighetskostnader	-479 349	-281 950
	El	-41 993	-84 026
	Fiber	-11 800	–
	Summa	-1 579 992	-5 444 404

Not 4	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Övriga förvaltningskostnader	-17 682	-26 499

RB
HT
CEA

OB

Revisionsarvoden	-21 346	-19 293
Redovisningstjänster	-47 132	-67 280
Konsultarvoden	-307 462	-119 724
Advokatkostnader	-5 719	-77 084
Mäklrarvoden	-	-137 813
Summa	-399 341	-447 693

Not 5	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	72 073 433	72 073 433
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp och omklassificeringar	7 040 235	-
	Utgående anskaffningsvärden	79 113 668	72 073 433
	Ingående avskrivningar	-4 842 311	-4 415 085
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-431 862	-427 226
	Utgående avskrivningar	-5 274 173	-4 842 311
	Redovisat värde	73 839 495	67 231 122

Not 6	Inventarier	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	216 036	216 036
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	161 250	-
	Utgående anskaffningsvärden	377 286	216 036
	Ingående avskrivningar	-112 912	-91 308
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-34 432	-21 604
	Utgående avskrivningar	-147 344	-112 912
	Redovisat värde	229 942	103 124

Not 7	Pågående arbete för annans räkning	2020-12-31	2019-12-31
	<i>Pågående arbete för annans räkning (Fordran)</i>		
	Aktiverade nedlagda utgifter	-	6 695 064
	Redovisat värde	-	6 695 064

Projektet har avslutats och har därför flyttats till anläggningstillgångarna.

Not 8	Skulder till kreditinstitut
-------	-----------------------------

Nedan framgår fördelning av kortfristiga lån.

Handwritten signatures and initials:
DB, HA, OB, GA, WA

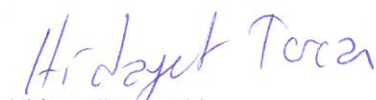
Långivare, lånenummer	Räntesats	Villkorsändrin	Belopp 2020	Belopp 2019
Handelsbanken 241248, rörligt	0,65%	2021-01-22	8 436 250	8 500 000
Handelsbanken 272773, rörligt	0,75%	2021-05-04	2 955 000	2 985 000

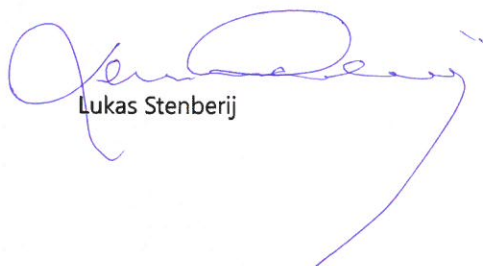
Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

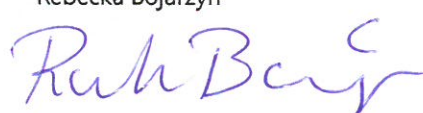
Not 9	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	32 300 000	32 300 000
	Summa ställda säkerheter	32 300 000	32 300 000

UNDERSKRIFTER 2021-04-27


Helena Axelsson


Hidayet Tercan Sidea


Lukas Stenberij

Rebecka Bojarzyn


Min revisionsberättelse har lämnats 28/4-2021


Daniel Boström
Auktoriserad revisor

RP
TJ
AT
CIA

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kumlet 20
Org.nr. 769608-0576

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kumlet 20 för år 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat 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 revisionssed 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2019 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 19 maj 2020 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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. 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 osäkerhetsfaktor 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 20 för år 2020 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Anmärkning

Föreningen har under året deklarerat mervärdesskatt på ett felaktigt sätt. Rättelser samt återbetalning av felaktigt deklarerad mervärdesskatt har skett innan avgivande av denna revisionsberättelse. Försummelsen har, enligt min bedömning, ej orsakat föreningen någon skada utöver eventuella dröjsmålsräntor.

Stockholm den 28 april 2021



Daniel Boström

Auktoriserad revisor