

Årsredovisning 2023

Brf Kumlet 19

769602-8310



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kumlet 19

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17



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.

Styrelsen 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, och 2 lokaler och garage om 539 kvm.

Byggnadens totalyta är 2097 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ann-Britt Lundsten	Ordförande
Hilvan Budakci	Styrelseledamot, fr.o.m 2023-05-31
Karl-Oskar Tjernström	Styrelseledamot t.o.m 2023-10-20
Bernt Carlsson	Styrelseledamot
Marianne Wallberg	Styrelseledamot
Eva Jacobson	Suppleant
Per Jansson	Suppleant

Valberedning

Ebba Andersson och Nathalie Ahlstrand

Firmateckning

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

Revisorer

Ingela Andersson Auktoriserad Revisor LR Bostadsrättsrevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Avtal med leverantörer

Serviceavtal hissen Sthlm Hiss- & Elteknik AB

Övrig verksamhetsinformation

Hissen renoverades under november månad, ny motor, ny styrning, nya hissdörrar och nya drivlinor monterades. Godkänd säkerhetsbesiktning genomförd utan anmärkning. Kostnad enligt offert blev 490.000 sek plus moms.

Utredning gjord av Herzenberg Consulting om stämmans begäran att utreda möjlighet att exploatera vinden har genomfört. Anses inte realistiskt att genomföra. Frågan har bordlagts, liksom fråga om avyttring av garaget, då intäkterna har stor betydelse för föreningens lönsamhet.

Kumlet 19 har genomfört OVK-besiktning av fastigheten. Uppföljning och föreslagna åtgärder för OVK- besiktning fortsätter under 2024.

Lägenhet 1506, som är en hyreslägenhet, har totalrenoverats under våren 2023, ommålning, tapetsering, nytt badrum och nytt kök. Månadshyran har justerats upp med 18 %.

Blombergs Miljö & Avfallssamordning har utrett sophanteringen i fastigheten, och föreslagna åtgärder har implementerats. Vi avvaktar med separat hantering av biogasavfall enligt krav i ny lag för 2024.

Garageport besiktigades och godkändes, dock med anmärkning på höger lyftlina. Garageportens lyftlinor har bytts under våren 2024.

Nytt kodlås installerades.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsebeslut justerades årsavgiften 2023-04-01 med cirka 10 % och 2023-10-01 med ytterligare cirka 20 %.

Lånen hos Handelsbanken omförhandlades, vilket gav föreningen lägre ränta och hel amorteringsfrihet från och med hösten 2023.

Garageavgifterna justerades med indexuppräknings enligt avtal.

Flera löpande avtal avslutades under året medförande kostnadsbesparingar,. Styrelsen har valt att avstå arvode fram till stämman 2024.

Förändringar i avtal

Nytt avtal för hissen har tecknats med Sthlm Hiss & Elteknik.

Avtal för hantering av sopkarusell har tecknats med Sandgren/Strada Avfallskonsult.

Avtalet för underhåll av bakgården upphörde 2023-01-01, planeringen på bakgården sköts enligt nytt avtal med Veteranpoolen.

Leverantörsavtal med Fastighetsförvaltare Nabogruppen/ Nabo Group AB upphörde per 2023-12-30

Nytt avtal för laddstolpar i garaget hanteras av Efuel Charge.

Övriga uppgifter

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2023-10-19 att godkänna byggandet av gårdhus på fastigheten Kumlet 23. Kumlet 19 har kollektivt med övriga berörda bostadsrättsföreningar överklagat beslutet med två argument, dels en försämring av miljön på bakgården, dels att beslutet blockerar andra berörda fastigheter från att utnyttja bakgården för förtätning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 62 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 58 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

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



Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 971	1 504	1 817	1 687
Resultat efter fin. poster	-1 097	-1 288	258	-338
Soliditet (%)	72	73	73	80
Yttre fond	1 683	1 409	1 201	993
Taxeringsvärde	91 371	91 371	69 248	69 248
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	728	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	55,9	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 793	4 843	4 892	3 266
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 481	3 517	4 782	3 193
Sparande per kvm totalyta, kr	138	-351	439	57
Elkostnad per kvm totalyta, kr	111	69	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	145	173	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	27	38	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	283	280	-	-
Räntekänslighet (%)	6,58	7,51	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage.

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 -1 097 i resultaträkningen för 2023 vilket till största delen beror på planerade underhåll (not 5), avskrivningar och att föreningens lån omförhandlats till en högre räntenivå. Föreningens årliga behov av reservering till underhållsfond enligt underhållsplanen uppgår till 454 936 kr/år (292 kr/kvm).

Därutöver har föreningen dialog med bank och underleverantörer för att säkerställa en hållbar ekonomisk planering för hur föreningen kan hålla nere underhållskostnaderna.

Oförutsedda kostnader för hissrenovering samt ökade kostnader för renovering hyreslägenhet är de två främsta kostnaderna som påverkade utfallet 2023.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	29 212	-	-	29 212
Upplåtelseavgifter	7 991	-	-	7 991
Fond, yttre underhåll	1 409	-	274	1 683
Balanserat resultat	-14 802	-1 288	-274	-16 364
Årets resultat	-1 288	1 288	-1 097	-1 097
Eget kapital	22 522	0	-1 097	21 425

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-16 364
Årets resultat	-1 097
Totalt	-17 461

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	455
Att från yttre fond i anspråk ta	-844
Balanseras i ny räkning	-17 072
	-17 461

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 971	1 504
Övriga rörelseintäkter	3	12	1
Summa rörelseintäkter		1 983	1 505
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 119	-1 780
Övriga externa kostnader	9	-185	-317
Personalkostnader	10	77	-59
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	12, 13	-543	-543
Summa rörelsekostnader		-2 769	-2 699
RÖRELSERESULTAT		-786	-1 195
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-311	-93
Summa finansiella poster		-311	-93
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 097	-1 288
ÅRETS RESULTAT		-1 097	-1 288

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	28 570	29 003
Maskiner och inventarier	13	111	220
Summa materiella anläggningstillgångar		28 681	29 224
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		28 681	29 224
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		25	1
Övriga fordringar	14	190	504
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	64	76
Summa kortfristiga fordringar		279	581
Kassa och bank			
Kassa och bank		615	869
Summa kassa och bank		615	869
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		894	1 450
SUMMA TILLGÅNGAR		29 575	30 674

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		37 203	37 203
Fond för yttre underhåll		1 683	1 409
Summa bundet eget kapital		38 886	38 612
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-16 364	-14 802
Årets resultat		-1 097	-1 288
Summa fritt eget kapital		-17 461	-16 090
SUMMA EGET KAPITAL		21 425	22 522
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	7 300	7 375
Leverantörsskulder		457	383
Skatteskulder		11	9
Övriga kortfristiga skulder		25	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	357	384
Summa kortfristiga skulder		8 150	8 152
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 575	30 674

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-786	-1 195
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	543	543
	-244	-652
Erhållen ränta	1	0
Erlagd ränta	-302	-81
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-545	-733
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	23	2
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	64	-413
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-457	-1 144
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-871
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-871
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-75	-75
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-75	-75
ÅRETS KASSAFLÖDE	-532	-2 090
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 299	3 390
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	767	1 299

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 nyttjandeperioden. 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 1 589 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

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 109	825
Reglering av elkostnader 2006-2022	144	0
Hysesintäkter, bostäder	39	39
Hysesintäkter, lokaler	102	92
Hysesintäkter, p-platser	554	513
Intäctsreduktion	-16	0
Övriga intäkter	39	36
Summa	1 971	1 504

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	-0	-0
Elprisstöd	10	0
Övriga intäkter	1	0
Övriga intäkter, moms	1	0
Övriga rörelseintäkter	0	1
Summa	12	1

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	46	107
Städning	63	108
Besiktning och service	37	29
Trädgårdsarbete	40	75
Övrigt	13	4
Summa	198	323

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	9	135
Bostäder	5	17
Tvättstuga	11	0
Dörrar och lås/porttele	21	4
El	4	0
Hissar	31	9
Garage och p-platser	0	12
Temp. rep und eller projekt	0	296
Summa	81	474

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Övrigt plan. UH	0	132
Bostäder	109	0
Bostäder VVS	26	46
VA	0	20
Hissar	709	0
Summa	844	198

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	232	108
Uppvärmning	304	269
Vatten	56	60
Sophämtning	162	135
Summa	755	572

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	31	29
Kabel-TV	15	20
Bredband	52	27
Övrigt	42	40
Fastighetsskatt	100	97
Summa	240	213

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	0	53
Programvaror	0	0
Övriga förvaltningskostnader	37	43
Juridiska kostnader	2	147
Revisionsarvoden	73	20
Ekonomisk förvaltning	49	45
Konsultkostnader	23	9
Summa	185	317

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	-62	48
Sociala avgifter	-15	12
Summa	-77	59

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	311	93
Övriga räntekostnader	0	0
Summa	311	93

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	35 673	33 341
Årets inköp	0	2 332
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	35 673	35 673
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 669	-6 236
Årets avskrivning	-434	-434
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 103	-6 669
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	28 570	29 003
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>12 213</i>	<i>12 213</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	23 371	23 371
Taxeringsvärde mark	68 000	68 000
Summa	91 371	91 371

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	603	603
Utgående anskaffningsvärde	603	603
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-383	-273
Avskrivningar	-109	-109
Utgående avskrivning	-492	-383
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	111	220

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	38	37
Momsfordran	0	36
Nabo Klientmedelskonto	152	431
Summa	190	504

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	16
Fastighetsskötsel	10	11
Försäkringspremier	22	20
Kabel-TV	0	4
Bredband	17	13
Förvaltning	12	12
Summa	64	76

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2024-11-11	4,91 %	2 450	2 475
Stadshypotek	2024-09-30	4,74 %	656	663
Stadshypotek	2024-12-05	4,78 %	1 260	1 273
Stadshypotek	2024-12-05	4,78 %	388	392
Stadshypotek	2024-12-30	4,74 %	2 546	2 572
Summa			7 300	7 375
Varav kortfristig del			7 300	7 375

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 175 tkr.

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

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	31
El	12	18
Uppvärmning	46	42
Utgiftsräntor	24	14
Vatten	12	11
Styrelsearvoden	0	62
Förutbetalda avgifter/hyror	246	206
Summa	357	384

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	9 600	9 600

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Förstudie av ökad brandskydd i fastigheten har påbörjats av styrelsen, beräknas avslutas under 2024. Kontroll av status på fönstertätning för att minska kostnader för uppvärmning, och som genomförs under 2024.

Underskrifter

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

Stockholm

Ann-Britt Lundsten
Ordförande

Hilvan Budakci
Styrelseledamot, fr.o.m 2023-05-31

Bernt Carlsson
Styrelseledamot

Marianne Wallberg
Styrelseledamot

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

Ingela Andersson
Auktoriserad revisor
LR Bostadsrättsrevision



Verifikat

Transaktion 09222115557516523376

Dokument

Brf Kumlet 19 ÅR 2023
Huvuddokument
19 sidor
Startades 2024-04-30 16:28:43 CEST (+0200) av Blikk e-Signatur (Be)
Färdigställt 2024-04-30 16:53:26 CEST (+0200)

Initierare

Blikk e-Signatur (Be)
Blikk Sverige AB
Org. nr 559093-8345
no-reply@blikk.se

Signerare

Marianne Wallberg (MW)
Bostadsrättsföreningen Kumlet 19
marianne@stockholmbeer.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Marianne Wallberg"
Signerade 2024-04-30 16:48:59 CEST (+0200)

Hilvan Budacki (HB)
Hilvan.budacki@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HILVAN BUDAKCI"
Signerade 2024-04-30 16:37:46 CEST (+0200)

Bernt Carlsson (BC)
Bostadsrättsföreningen Kumlet 19
bernt@usa.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Bernt Carlsson"
Signerade 2024-04-30 16:39:25 CEST (+0200)

Ann-Britt Lundsten (AL)
Bostadsrättsföreningen Kumlet 19
annbrittlundsten@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANN-BRITT LUNDSTEN"
Signerade 2024-04-30 16:32:03 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557516523376

Ingela Andersson (IA)

LR Bostadsrättsrevision Ingela Andersson AB

ingela.andersson@lr-revision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"INGELA ANDERSSON"

Signerade 2024-04-30 16:53:26 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



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 2023.

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 2023 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.

Uppllysning av särskild betydelse

Enligt föreningens stadgar ska årsavgifterna täcka föreningens löpande åtaganden, betalningar och reservering till underhållsfond med minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Jag vill fästa uppmärksamheten på den information som styrelsen lämnar i förvaltningsberättelsen och kassaflödesanalysen som visar att föreningen har ett negativt kassaflöde och att det Sparande som redovisas i Flerårsöversikten täcker behovet av reservering till underhållsfond i enlighet stadgar men inte behovet av reservering till underhållsfond i enlighet med aktuell underhållsplan. Jag har inte modifierat mitt uttalande i detta avseende.

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 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 2023 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 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 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.

STOCKHOLM, datum enligt elektronisk signering

Ingela Andersson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557516526319

Dokument

Brf Kumlet 19 RB 2023

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2024-04-30 16:53:53 CEST (+0200) av Blikk e-Signatur (Be)

Färdigställt 2024-04-30 16:54:50 CEST (+0200)

Initierare

Blikk e-Signatur (Be)

Blikk Sverige AB

Org. nr 559093-8345

no-reply@blikk.se

Signerare

Ingela Andersson (IA)

LR Bostadsrättsrevision Ingela Andersson AB

ingela.andersson@lr-revision.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"INGELA ANDERSSON"*

Signerade 2024-04-30 16:54:50 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

