

Årsredovisning för
BRF KUMLET 18

716417-9892

Räkenskapsåret 2019-01-01---2019-12-31

Årsredovisning 2019

Styrelsens för bostadsrättsföreningen Kumlet 18 får härmed avge redovisning över föreningens trettiofjärde verksamhetsår under perioden 2019-01-01 - 2019-12-31.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler med nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Huset är byggt 1939 och förvärvades 1984. Nuvarande stadgar för brf Kumlet 18 registrerades 2018-09-28 hos Bolagsverket.

Styrelsen har utgjorts av

Sylvia Eljuga	ordförande
Johan Ström	kassör
Johanna Mihaic	sekreterare
Milton Sjölander	Ledamot
Ursula Zarebska Lorente	Ledamot
Ewa Söderpalm	Ledamot
Elisabeth Risbecker	Suppleant
Sebastian Forsman	Suppleant
Danial Namousi	Suppleant

Revisorer har varit

Rutger Nordström	ordinarie extern revisor
Andreas Vesterlund	ordinarie föreningsvald revisor

Valberedning

Toon Vanhoenacker	
Carl Wallensten	sammankallande
Cecilia Lagerswärd	

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 april 2019 kl.19.00 på Hotell Mornington Nybrogatan 53, Stockholm. Styrelsen har under året hållit 11 ordinarie och ett konstituerande sammanträde, alla protokollförda.

Under året har följande bostadsrätter överlåtits:

K03	Jadid till Namousi (Avtalsdatum 2018-12-20)
G11	Nicklasson till Angerbjörn (2019-03-18)
G31	Wachtmeister till Raab (2019-05-26)
K16	Kessiakoff till Lundgren (2019-05-29)
G14	Eriksson/Johansson till Holmgren (2019-11-05)

Verksamheten

Föreningen äger fastigheten Kumlet18. På fastigheten finns bostadshus med adresserna Kommendörsgatan 42 och Grevgatan 53. Fastigheten består av 65 lägenheter (drygt 2900

kvm) tre lokaler (cirka 430 kvm) och garage (cirka 470 kvm). Föreningen upplåter 65 lägenheter med bostadsrätt. De tre lokalerna upplåts med hyresrätt.

Förvaltning

Kameral förvaltning har skötts av Fastighetsägarna Stockholm AB. Teknisk förvaltare och fastighetsskötare är Adamsbergs Fastighetsförvaltning AB. Arvoden till styrelsen och övriga förtroendevalda framgår av not 6.

Fastigheten

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Som tilläggförsäkring finns en styrelseförsäkring. Stadgeenlig besiktning av fastigheten utfördes 2019-12-23.

Underhåll

I enlighet med föreningens underhållsplan har ett antal mindre åtgärder vidtagits under året. Arbete med åtgärdande av brister i ventilationen har fortsatt under 2019. Styrelsen har lagt ner betydande tid och resurser i anslutning till detta arbete. Arbetet med ventilation fortsätter under 2020. Identifierat behov av fasad- och balkongrenovering planeras genomföras under 2020. Upphandling av konsult för arbetet genomförd.

Ekonomi

Brf Kumlet18 är en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har mycket god ekonomi och är skuldfri. Styrelsen följer sin finanspolicy, som anger riktlinjer för likvidhantering. Avgifterna som under flera år varit oförändrade höjdes i januari 2015. Ytterligare höjning genomfördes i januari 2016. Ingen höjning gjordes 2017 och 2018. Beslut om ny höjning gjordes för 2019. Ingen höjning av avgifterna gjordes för 2020. Avgifterna är fortsatt relativt låga. Budgeten har under ett antal år varit underbalanserad. Det innebär att föreningens kapital, vars avkastning under ett antal år täckt den underbalanserade budgeten, måste användas. Dagens låga ränteläge medför kraftigt reducerad avkastning på föreningens kapital. Styrelsen har fortsatt tydligt fokus på att ha balans i föreningens ekonomi.

Styrelsen har valt att tillämpa K2-regelverket avseende avskrivningar.

Framtida utveckling

Styrelsens ambition är att fortsätta underhålla och förbättra fastigheten.

Övrigt

Föreningens stadgar är entydiga angående kravet på permanent boende i fastigheten för att godkännas som medlem. Vid överlåtelse av lägenheter följer därför styrelsen noga föreningens stadgar att enbart godkänna medlemskap i föreningen, då köpare intygat att de avser att bo permanent i fastigheten. Inför varje godkännande av ny medlem så genomför styrelsen personliga intervjuer med respektive person som ansökt om medlemskap innan medlemskap godkänns. Styrelsen godkänner inte nya medlemmar där det råder oklarhet angående huruvida vederbörande avser bo permanent i fastigheten.

Styrelsen har vid flera tillfällen ifrågasatt överlåtelse där det enligt styrelsens bedömning varit uppenbart att den eller de personer som förvärvat bostadsrätten inte har för avsikt att bo permanent i bostadsrättsföreningen så som stadgarna anger, vilket i sin tur i medfört förhandlingar i Hyresnämnden.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	2 250			
Resultat efter fin. poster (tkr)	-168			
Soliditet (%)	95,1			* se fg års årsredovisningar

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	7 454 650	19 071 340	3 245 684	-12 098 507	-873 898	16 799 268
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			264 120	-264 120		
Balanseras i ny räkning				-873 898	873 898	
Årets resultat					-167 505	-167 505
Belopp vid årets utgång	7 454 650	19 071 340	3 509 804	-13 236 525	-167 505	16 631 763

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/> Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	-13 236 526
Årets resultat	-167 505
Totalt	<u>-13 404 031</u>
Avsättning till yttre fond	367 200
Uttag ur yttre fond	
Balanseras i ny räkning	-13 771 231
Summa	<u>-13 404 031</u>

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 250 340	2 178 548
Övriga rörelseintäkter	3	13 089	2 250
Summa rörelseintäkter		2 263 429	2 180 798
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-1 947 321	-2 574 509
Övriga externa kostnader	5	-44 845	-30 335
Personalkostnader och arvoden	6	-98 218	-100 874
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-349 978	-358 236
Summa rörelsekostnader		-2 440 362	-3 063 954
Rörelseresultat		-176 933	-883 156
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 429	9 258
Summa finansiella poster		9 429	9 258
Resultat efter finansiella poster		-167 504	-873 898
Resultat före skatt		-167 504	-873 898
Årets resultat		-167 505	-873 898

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	9 847 831	10 193 695
Inventarier, maskiner och installationer	8	-	4 114
Summa materiella anläggningstillgångar		9 847 831	10 197 809
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		9 851 331	10 201 309
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	2
Övriga fordringar		596	13 633
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		53 355	52 457
Summa kortfristiga fordringar		53 951	66 092
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	9	4 191 159	4 191 159
Summa kortfristiga placeringar		4 191 159	4 191 159
Kassa och bank			
Kassa och bank	10	3 394 670	3 274 511
Summa kassa och bank		3 394 670	3 274 511
Summa omsättningstillgångar		7 639 780	7 531 762
SUMMA TILLGÅNGAR		17 491 111	17 733 071

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		26 525 990	26 525 990
Fond för yttre underhåll		3 509 804	3 245 684
Summa bundet eget kapital		30 035 794	29 771 674
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-13 236 526	-12 098 507
Årets resultat		-167 505	-873 898
Summa fritt eget kapital		-13 404 031	-12 972 405
Summa eget kapital		16 631 763	16 799 269
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		99 290	138 345
Skatteskulder		13 162	-
Övriga skulder		258 798	233 268
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		488 098	562 189
Summa kortfristiga skulder		859 348	933 802
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 491 111	17 733 071

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	2%	(2%)
Ombyggnad	6,7%	(6,7%)
Inventarier, maskiner och installationer	10-20%	(10-20%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	612 106	556 464
Hyror	1 631 177	1 578 206
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	7 000	14 600
Övriga hyresintäkter	57	29 278
	2 250 340	2 178 548

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Försäkringsersättning	12 682	-
Övrigt	407	2 250
Summa	13 089	2 250

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2019	2018
Drift		
Fastighetsskötsel	43 943	43 435
Städning	55 941	54 957
Tillsyn, besiktning, kontroller	42 957	39 056
Reparationer	132 004	211 477
El	96 887	108 535
Uppvärmning	595 183	602 256
Vatten	57 719	56 654
Sophämtning	150 055	147 148
Försäkringspremie	49 845	48 364
Fastighetsavgift bostäder	89 505	86 905
Fastighetsskatt lokaler	124 000	100 400
Övriga fastighetskostnader	36 609	29 280
Kabel-tv/Bredband/IT	121 233	179 398
Förvaltningsarvode ekonomi	101 372	98 932
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	263	5 938
Förvaltningsarvode teknik	15 058	14 927
Teknisk förvaltning utöver avtal	-	17 156
Juridiska åtgärder	-	9 160
Övriga externa tjänster	9 643	10 578
	1 722 217	1 864 556
Underhåll		
Gemensamma utrymmen	-	359 975
Ventilation	105 019	-
Lås	-	14 000
Byggnad	120 085	-
Tak	-	335 978
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 947 321	2 574 509

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Porto / Telefon	95	360
Konsultarvode	16 000	-
Revisionarvode	28 750	29 975
Summa	44 845	30 335

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2019	2018
Styrelsearvode	74 748	74 698
Övrigt arvode	3 500	3 500
Sociala kostnader	19 970	22 676
	98 218	100 874

Föreningen har ingen anställd personal

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	13 035 423	13 035 423
-Ombyggnad	1 276 677	1 276 677
-Mark	3 550 672	3 550 672
	17 862 772	17 862 772
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-7 669 077	-7 323 213
-Årets avskrivning enligt plan	-345 864	-345 864
	-8 014 941	-7 669 077
Redovisat värde vid årets slut	9 847 831	10 193 695

Taxeringsvärde

Byggnader	38 400 000	31 800 000
Mark	84 000 000	56 240 000
	122 400 000	88 040 000
Bostäder	110 000 000	78 000 000
Lokaler	12 400 000	10 040 000
	122 400 000	88 040 000

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	256 925	256 925
	<u>256 925</u>	<u>256 925</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-252 811	-240 439
-Årets avskrivning enligt plan	-4 114	-12 372
	<u>-256 925</u>	<u>-252 811</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	4 114

Not 9 Kortfristiga placeringar

	Antal andelar	Marknads- värde 2019-12-31	Anskaffnings- värde 2019-12-31	Anskaffnings- värde 2018-12-31
Brummer Multi-Strategy	1 075,028095	2 644 034	2 051 127	2 051 127
Nordea Inst. Kortrränta	1 281,324	1 549 002	1 450 032	1 450 032
Nordea Stratega 10	5 212,7324	818 066	690 000	690 000
		<u>5 011 102</u>	<u>4 191 159</u>	<u>4 191 159</u>

Not 10 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Plusgiro	78 630	60 048
Sparkonton	585 920	585 920
Placeringskonton	1 758 681	1 749 384
Avräkningskonto Fastighetsägarna	971 439	879 159
Summa	3 394 670	3 274 511

Övriga noter

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Stockholm 2020- -

Sylvia Eljuga

Johan Ström

Urszula Zarebska-Lorente

Ewa Söderpalm

Johanna Mihaic

Milton Sjölander

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2020- -

Rutger Nordström
Auktoriserad revisor
Grant Thornton Sweden AB

Andreas Vesterlund