

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Kumlet 20

Org.nr. 769608-0576

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	9

SP
EK

Brf Kumlet 20
Org.nr. 769608-0576

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen förvärvade 2008-08-21 fastigheten Stockholm Kumlet 20 i Stockholm 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.

Föreningens ändamål:

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

Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning.

Ordinarie ledamöter:

Helena Axelsson
Lukas Stenberij
Wilhelm Scholander
Hidayet Terean Sidea

Suppleanter:

Anna Hållams

Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-31.

Styrelsen har under året avhållit 9 st. protokollförda sammanträden samt en extra föreningsstämma..

Förvaltning:

Den ekonomiska förvaltningen sköts av BoVera Konsult AB, org.nr. 556648-7871.

Revisor:

Till föreningens revisor har utsetts KPMG med auktoriserad revisor Stefan Adebahr som huvudansvarig revisor.

Överlåtelse:

Under räkenskapsåret har bostadsrätten till tre lägenheter överlåtits och en lägenhet har upplåtits med bostadsrätt.

Fastigheten:

Föreningen disponerar tomtmark och byggnader med beteckningen Stockholm Kumlet 20 i Stockholms kommun. Markareal för tomten uppgår till 675 kvadratmeter. Fastigheten består av 32 st bostadslägenheter samt 6 st lokaler. Den totala lägenhetsytan uppgår till 1 492 kvadratmeter och lokalytan till 864 kvadratmeter, totalt 2 347 kvadratmeter. Byggnaden uppfördes 1947. Ombyggnadsår 2000, då fastigheten totalrenoverades.

Av föreningens 32 bostadslägenheter var 28 upplåtna med bostadsrätt och 4 lägenheter var hyresrätter per 2017-12-31.

Försäkring:

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

Fastighetslån och taxeringsvärde:

Per 2017-12-31 hade föreningen låneskulder på sammanlagt 21 457 787 kronor.

Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde uppgår till 58 085 000 kronor fördelat enligt följande:

	Byggnad	Mark	Totalt
Bostäder	23 400 000	25 000 000	48 400 000
Lokaler	6 400 000	3 285 000	9 685 000
Totalt	29 800 000	28 285 000	58 085 000

SA
EA

Brf Kumlet 20

Org.nr. 769608-0576

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Unity Technologies sa upp sitt hyreskontrakt vilket innebar att styrelsen kallade till en extra föreningsstämma den 25 oktober. I och med stämman tog man ett beslut med kvalificerad majoritet att göra om lokalen till bostadsrätter.

Överenskommen hyreshöjning för hyreslägenheter med Hyresgästföreningen är 0,7%.

BoVera går ihop med Fastum från och med 1 januari 2018.

Medlemsinformation

Föreningen har per 2017-12-31 totalt 34 (36) medlemmar.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettnomsättning	2 193 397	2 127 349	2 143 317	2 138 102
Resultat efter finansiella poster	386 967	153 301	-382 210	-85 447
Soliditet (%)	68,81	66,97	66,87	63,65
Balansomslutning	70 982 553	72 209 256	71 943 689	71 838 974
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	14 382	15 490	16 630	18 299
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,84%	3,14	3,14	3,25
Årsavgift per kvm	608	601	610	607

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	47 599 192	4 279 896	-3 519 844
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:			
Årets upplåtelseavgifter		100 000	
Årets resultat			386 967
Belopp vid årets utgång	47 599 192	4 379 896	-3 132 877

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-3 519 844
Årets resultat	386 967
	-3 132 877
Förslag till disposition:	
Balanseras i ny räkning	-3 132 877
	-3 132 877

Ingen avsättning till yttre fond görs då avskrivningar på föreningens byggnader görs med ett högre belopp än vad som skulle ha avsatts.

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

SP
en

Brf Kumlet 20

Org.nr. 769608-0576

RESULTATRÄKNING

		2017-01-01	2016-01-01
		2017-12-31	2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	2 193 397	2 127 349
Övriga rörelseintäkter		78 383	13 649
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 271 780	2 140 998
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 025 031	-815 691
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-448 830	-448 829
Summa rörelsekostnader		-1 473 861	-1 264 520
Rörelseresultat		797 919	876 478
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		30	15
Räntekostnader och liknande resultatposter		-410 982	-723 192
Summa finansiella poster		-410 952	-723 177
Resultat efter finansiella poster		386 967	153 301
Resultat före skatt		386 967	153 301
Årets resultat		386 967	153 301

Brf Kumlet 20
Org.nr. 769608-0576

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Inventarier, verktyg och installationer

Summa materiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar

Kassa och bank

Kassa och bank

Summa kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

SUMMA TILLGÅNGAR

Not

2017-12-31

2016-12-31

68 087 448

146 332

68 233 780

68 233 780

104 611

104 611

2 644 162

2 644 162

2 748 773

70 982 553

68 514 674

167 936

68 682 610

68 682 610

27 711

27 711

3 498 935

3 498 935

3 526 646

72 209 256

SP
WAT

Brf Kumlet 20
Org.nr. 769608-0576

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

Upplåtelseavgifter

Summa bundet eget kapital

2017-12-31

2016-12-31

Not

47 599 192

4 379 896

51 979 088

47 599 192

4 279 896

51 879 088

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital

-3 519 844

386 967

-3 132 877

-3 673 144

153 301

-3 519 843

Summa eget kapital

48 846 211

48 359 245

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Summa långfristiga skulder

7

21 457 787

21 457 787

22 971 074

22 971 074

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

Skatteskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

8

102 859

281 636

166 303

127 757

678 555

52 129

282 438

165 691

378 679

878 937

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

70 982 553

72 209 256



NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar
Tillämpade avskrivningslider:

Byggnader och mark samt standardförbättringar
Maskiner och Inventarier

Antal år

100
10

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Hysesintäkter bostäder	235 608	229 836
Hysesintäkter lokaler momspl	1 008 552	993 380
Årsavgifter bostäder	820 596	778 018
Uppvärmning lokaler momspl	33 380	33 380
Fastigh. skatt lokal momspl.	95 260	92 734
	2 193 396	2 127 348

Not 3 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Elavgifter för belysning	48 459	47 420
Uppvärmning	261 133	283 335
Solning	6 753	0
Sophantering/Rehållning	44 053	40 771
Vatten och avlopp	45 261	43 049
Hissar service	6 409	11 226
Lokalvård	15 718	438
Snöröjning	4 719	3 750
Rep/underhåll av fastighet	121 627	28 240
Tvättstugor	11 854	6 473
Fastighets skatt	141 560	139 962
Fastighetsförsäkringar	26 456	28 067
Förbrukningsinventarier	500	0
Förbrukningsmaterial	169	4 824
Representation avdragsgill	1 910	2 640
Telefon	4 464	2 615
KabelTV	10 002	8 964
Datakommunikation /Stokab	14 517	10 202
Revisionsarvoden	17 670	17 885
Redovisningstjänster	46 302	46 724
Teknisk förvaltning	59 442	60 257
Bankkostnader	3 138	3 712
Övriga externa tjänster	58 806	24 687
Tidningar/tidskrifter/facklitt	936	451
Trädgårdskostnader	23 873	0
Vattenskada	49 300	0
	1 025 031	815 692

Brf Kumlet 20

Org.nr. 769608-0576

NOTER**Noter till balansräkningen**

Not 4	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	72 073 433	72 073 433
	Utgående anskaffningsvärden	72 073 433	72 073 433
	Årets avskrivningar	-427 226	-427 226
	Redovisat värde	68 087 448	68 514 674
Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	216 036	48 461
	Inköp	0	167 575
	Utgående anskaffningsvärden	216 036	216 036
	Årets avskrivningar	-21 604	-21 603
	Redovisat värde	146 332	167 936
Not 6	Förutbetalda kostnader/uppplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Förutbetald försäkring	21 593	18 053
	Förutbetald kabel-TV	2 555	2 513
	Förutbetald datakomm.	3 729	3 729
	Förutbetald redovisning	3 692	3 416
	Förutbetald hisservice	904	0
	Upplupen intäkt, garantijobb	72 138	0
		104 611	27 711
Not 7	Skulder till kreditinstitut		
	Föreningens Låneskulder per 2017-12-31 är 21 457 787 kronor. Föreningens lån är placerade hos SBAB enligt nedanstående:		
	Lån 1: 10 000 000 är placerat till en rörlig ränta på f.n. 0,89 %. Lånet löper utan amortering .		
	Lån 2: 8 500 000 är placerat till en rörlig ränta på f.n. 0,78 %. Lånet löper utan amortering .		
	Lån 3: 2 971 074 är placerad till en fast ränta på 2,33 % fram till konverteringstidpunkten 2019-06-27.		
Not 8	Uppplupna kostnader/förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Förskottsbetalda avgifter och hyror	76 144	307 914
	Beräknad revisionsarvode	17 500	17 500
	Uppvärmning	26 993	38 516
	El	5 475	4 736
	Sophämtning	1 645	0
	Ljudmätning lägenhet Lundmark Akustik	0	10 013
		127 757	378 679

Övriga noter

Brf Kumlet 20

Org.nr. 769608-0576

NOTER

Not 9	Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	32 300 000	32 300 000
Not 10	Definition av nyckeltal		
	Soliditet		
	Justerat eget kapital i procent av balansomslutning		

Stockholm 2018-05-10



Helena Axelsson



Wilhelm Scholander



Lukas Stenberij



Hidayet Tercan Sida

Vår revisionsberättelse har lämnats den

14/5-2018

KPMG



Stefan Adchar

Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kumlet 20, org. nr 769608-0576

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kumlet 20 för år 2017.

Enligt vår 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 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den utvärderar, 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

Våra 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 vi professionellt omdöme och har en professionell skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

— utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

— drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kumlet 20 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust

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

Grund för uttalanden



Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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, kon-solideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlö-pande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att för-eningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvalt-ningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontroll-eras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt ut-talande 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 försum-melse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, till-lämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovis-ningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av före-ningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 ersätt-ningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättsla-gen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställ-ning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och för-slaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande gransk-ningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till disposi-tioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 14 maj 2018

KPMG AB

Stefan Adebahr

Auktoriserad revisor