

Årsredovisning för
Brf Kumlet 19
769602-8310

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8
Noter till resultaträkning	8-10
Noter till balansräkning	10-11
Övriga noter	11-12
Underskrifter	13

TS
AL
LAE BM

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ulf Wahlund	Ledamot
Anders Ericson	Ledamot
Ann Lundsten	Ledamot
Bente Moen	Ledamot
Per Jansson	Ledamot
Anita Knape	Suppleant
Elisabetta Rosso	Suppleant

Revisorer

Revisorer har varit Eva Stein, Allegretto Revision.
Revisor Suppleant Kerstin Norlin.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 maj 2017.

Styrelsen har under året avhållit 8 st. protokollförda sammanträden.

Det har skett 4 överlåtelser och en upplåtelse av bostadsrätt under 2017. Föreningen upplåter med hyresrätt 1 lägenhet, 2 lokaler och 16 garageplatser. En dom i Hyresnämnden vann laga kraft i december 2016, vilket gav Brf Kumlet 19 äganderätt till en hyreslägenhet (3 tr). Föreningen sålde hyreslägenheten under 2017 för 3 280 000 kr och amorterade av lån på 2 286 008 kr.

Fastigheten

Förutom löpande underhåll har en omfattande fasad- och balkongrenovering genomförts. Uppskattad kostnad för renoveringen för 2017 är 1 663 925 kr. Under året 2017 har dörrstängare installerats i flera av föreningens lägenheter samt i föreningens övriga utrymmen. En dörr in till föreningens soprum har bytts ut.

Löner och arvoden

Styrelseledamöterna i Brf Kumlet 19 har erhållit ett arvode på sammanlagt 39 477 kr avseende 2017.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "UW", "BM", "AR", and "AC".

Förvaltning

Under 2017 har Fastighetsägarna Service Stockholm AB haft hand om den ekonomiska förvaltningen. Den tekniska förvaltningen har Polar VVS & Fastighetstjänst AB ansvarat för.

Ekonomi

Den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets slut framgår av efterföljande balans- och resultaträkning.

Fastigheten, Brf Kumlet 19, är fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret. Till fastighetsförsäkringen är det kopplad en ansvarsförsäkring för styrelsen.

Föreningens revisor har under året erhållit ett revisionsarvode på 12 500 kr.

Sandra Persson

Tel. 08- 6177586

Sandra Persson | Ekonomisk Förvaltare

tel. 08-6177586/ fax 08-617 77 50

Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Box 12871 | 112 98 Stockholm | Alströmergatan 14

Växel. 08-617 75 00 | Kundservice 08-617 76 00

www.fastighetsagarna.se/stockholm

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AR", "BM", and "AL".

Underlag , förs in i mallen för förvaltningsberättelsen

Flerårsöversikt

	2017	2016*	2015*	2014*
Nettoomsättning (tkr)	1 646			
Resultat efter fin. poster (tkr)	-1 547			
Soliditet (%)	78,9	* se fg års årsredovisning		

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	28 755 330	5 085 810	675 675	-12 707 658	114 121	21 923 278
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			135 795	-135 795		
Balanseras i ny räkning				114 121	-114 121	
Upplåtelse av ny lägenhet	457 000	2 905 000				3 362 000
Årets resultat					-1 546 884	-1 546 884
Belopp vid årets utgång	29 212 330	7 990 810	811 470	-12 729 332	-1 546 884	23 738 394

Resultatdisposition - förs in i mallen för förvaltningsberättelsen

	Belopp i kr
Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	-12 729 332
Årets resultat	-1 546 884
Totalt	-14 276 216
Avsättning till yttre fond (0,3% * taxeringsvärde, anges i +)	135 795
Uttag ur yttre fond	
Balanseras i ny räkning	-14 412 011
Summa	-14 276 216

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

uuvⁿ AL
BM AS

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 646 113	1 650 432
Övriga rörelseintäkter	3	1 500	-
Summa rörelseintäkter		1 647 613	1 650 432
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-2 625 687	-985 098
Övriga externa kostnader	5	-66 695	-12 121
Personalkostnader och arvoden	6	-50 468	-56 732
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-333 020	-328 206
Summa rörelsekostnader		-3 075 870	-1 382 157
Rörelseresultat		-1 428 257	268 275
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		115	267
Räntekostnader och liknande resultatposter		-118 742	-154 421
Summa finansiella poster		-118 627	-154 154
Resultat efter finansiella poster		-1 546 884	114 121
Resultat före skatt		-1 546 884	114 121
Årets resultat		-1 546 884	114 121

AS An
ur. RSM
BM

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	28 377 301	28 694 221
Inventarier, maskiner och installationer	8	80 677	96 777
Summa materiella anläggningstillgångar		28 457 978	28 790 998
Summa anläggningstillgångar		28 457 978	28 790 998
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 882	-
Övriga fordringar		36 884	31 890
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22 487	17 864
Summa kortfristiga fordringar		61 253	49 754
Kassa och bank	9		
Kassa och bank		1 565 442	1 167 318
Summa kassa och bank		1 565 442	1 167 318
Summa omsättningstillgångar		1 626 695	1 217 072
SUMMA TILLGÅNGAR		30 084 673	30 008 070

AS
20
uw
BM

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		37 203 140	33 841 140
Fond för yttre underhåll		811 470	675 675
Summa bundet eget kapital		38 014 610	34 516 815
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-12 729 332	-12 707 658
Årets resultat		-1 546 884	114 121
Summa fritt eget kapital		-14 276 216	-12 593 537
Summa eget kapital		23 738 394	21 923 278
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	5 395 250	7 683 008
Summa långfristiga skulder		5 395 250	7 683 008
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		469 913	60 802
Skatteskulder		14 780	9 838
Övriga skulder		25 149	22 534
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		441 187	308 610
Summa kortfristiga skulder		951 029	401 784
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 084 673	30 008 070

AS AL
n
etw
BM

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 parantes)

Anläggningstillgångar	% per år	(% föreg år)
Byggnad	1,5%	(1,5%)
Ombyggnad	1,5%	(1,5%)
Tvättmaskin	10%	-

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.

1/2 AL
BM

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2017-12-31	2016-12-31
Årsavgifter	976 002	965 412
Hyrer	641 708	670 586
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 376	14 434
Övriga hyresintäkter	23 027	-
Summa	1 646 113	1 650 432

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Övrigt, bla återbetalning faktura	1 500	-
Summa	1 500	-

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2017	2016
Drift		
Fastighetsskötsel	33 523	11 988
Städning	69 073	71 125
Tillsyn, besiktning, kontroller	16 579	17 120
Trädgårdsskötsel	28 871	30 812
Snöröjning	4 375	-
Reparationer	125 398	84 622
El	62 207	59 447
Uppvärmning	253 277	254 480
Vatten	43 970	41 829
Sophämtning	84 980	80 439
Försäkringspremie	25 325	24 259
Fastighetsavgift bostäder	57 860	55 792
Fastighetsskatt lokaler	30 650	30 650
Övriga fastighetskostnader	1 025	4 266
Kabel-tv/Bredband/IT	17 837	16 004
Förvaltningsarvode ekonomi	94 709	89 697
Panter och överlåtelser	5 821	18 823
Juridiska åtgärder	-	65 625
Övriga externa tjänster	6 282	6 101
	961 762	963 079
Underhåll		
Övrigt	1 663 925	22 019
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	2 625 687	985 098

AS
BM
uw

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Porto / Telefon	3 507	984
Konsultarvode	50 688	3 013
Revisionarvode	12 500	8 124
Summa	66 695	12 121

Not 6 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2017-12-31	2016-12-31
Styrelsearvode	39 477	44 500
Sociala kostnader	10 991	12 232
Summa	50 468	56 732

Föreningen har ingen anställd personal

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	18 250 968	18 250 968
-Ombyggnad	2 876 858	2 876 858
-Mark	12 213 007	12 213 007
	33 340 833	33 340 833
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 646 612	-4 329 694
-Årets avskrivning enligt plan	-316 920	-316 918
	-4 963 532	-4 646 612
Redovisat värde vid årets slut	28 377 301	28 694 221
Taxeringsvärde		
Byggnader	17 265 000	17 265 000
	28 000 000	28 000 000
	45 265 000	45 265 000
Bostäder	42 200 000	42 200 000
Lokaler	3 065 000	3 065 000
	45 265 000	45 265 000

AR
RD
BM

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	480 791	416 016
-Nyanskaffningar	-	64 775
	480 791	480 791
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-384 014	-372 726
-Årets avskrivning enligt plan	-16 100	-11 288
	-400 114	-384 014
Redovisat värde vid årets slut	80 677	96 777

Not 9 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Handelsbanken, Tessinparken	1 090 530	53 578
Handelsbanken, Tessinparken	14 412	14 412
Avräkningskonto Fastighetsägarna	460 500	1 099 328
Summa	1 565 442	1 167 318

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2017-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2016-12-31
Handelsbanken		0,50%	698 250		700 000
Handelsbanken			-		2 598 000
Handelsbanken			-		400 000
Handelsbanken		0,56%	1 299 000		1 299 000
Handelsbanken			-		800 000
Handelsbanken		0,56%	2 598 000		1 086 008
Handelsbanken		0,56%	400 000		400 000
Handelsbanken		1,20%	400 000		400 000
			5 395 250		7 683 008

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar	9 600 000	9 600 000
Fastighetsinteckningar		
Summa ställda säkerheter	9 600 000	9 600 000

128 JV
n 20
ilw
BM

Not 12 Eventualförpliktelser

	2017-12-31	2016-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

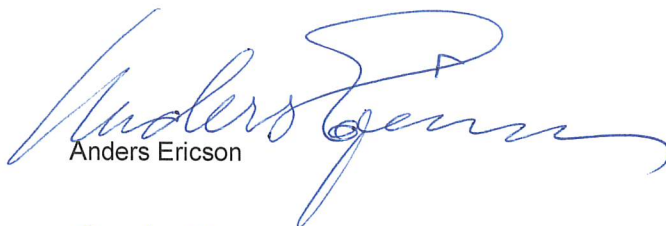
ABN
n 20
BM ell

Underskrifter

Stockholm 2018-



Ulf Wahlund



Anders Ericson



Ann-Britt Lundsten



Bente Moen



Per Jansson

Min revisionsberättelse har lämnats den 2018-05-02



Eva Stein
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kumlet 19

Org.nr 769602-8310

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kumlet 19 för räkenskapsåret 2017.

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 2017-12-31 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 för föreningen.

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 de 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. De 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 på fel, 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 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 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 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 mina 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, 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 Brf Kumlet 19 för räkenskapsåret 2017 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 tryggsamt 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:

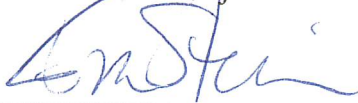
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Stockholm den 2 maj 2018



Eva Stein
Auktoriserad revisor