

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Kumlet 16
716419-2028

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7
Noter till resultaträkning	8-9
Noter till balansräkning	9-10
Övriga noter	10
Underskrifter	11

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kumlet 16 (716419-2028) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01--2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåtas (24 st) bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen upplåter genom hyreskontrakt två lokaler, förråd och garage. Två lägenheter upplåtes i andra hand pga utlandstjänst respektive studier.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Kumlet 16 i Stockholms kommun med adresser Kommendörsgatan 38/Skeppargatan 54. Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Till försäkringen är kopplad ansvarsförsäkring för styrelsen.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum den 14 maj 2019.

Styrelsen har utgjorts av:

CG von Mecklenburg	Ordförande
Andreas Selin	Ledamot
Jon Heyman	Ledamot
Michel Weimer	Ledamot
Dimitrij Titov	Ledamot
Kathryn Lindblom	Suppleant
Mia Drakenberg	Suppleant
Håkan Lundberg	Suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret haft sex protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Christoffer Hamilton med Magnus Yngen som suppleant.

Valberedningen har utgjorts av Jeanette Hasson och Ulrika Magnusson.

Allmän information

Vid verksamhetsårets utgång var antalet medlemmar 30 st.

Föreningens årsavgift har varit oförändrad.

Föreningens långfristiga skulder uppgår vid årsskiftet till kr 1 237 500,-.

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	1 390	1 364	1 321	1 333
Resultat efter fin. poster (tkr)	-61	-375	-306	-778
Soliditet (%)	91,1	91	84	97

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	10 825 137	14 930 881	345 864	-9 698 007	-375 064	16 028 811
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			-	-		
Balanseras i ny räkning				-375 064	375 064	
Årets resultat					-60 839	-60 839
Belopp vid årets utgång	10 825 137	14 930 881	345 864	-10 073 071	-60 839	15 967 972

Resultatdisposition

<i>Förslag till resultatdisposition</i>	<i>Belopp i kr</i>
Balanserat resultat	-10 073 071
Årets resultat	-60 839
Totalt	-10 133 910
Avsättning till yttre fond	
Uttag ur yttre fond	
Balanseras i ny räkning	-10 133 910
Summa	-10 133 910

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	1 390 383	1 363 564
Summa rörelseintäkter		1 390 383	1 363 564
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 043 926	-1 273 397
Övriga externa kostnader	4	-17 741	-73 443
Personalkostnader och arvoden	5	-58 287	-60 439
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-316 800	-316 793
Summa rörelsekostnader		-1 436 754	-1 724 072
Rörelseresultat		-46 371	-360 508
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		56	11
Räntekostnader och liknande resultatposter		-14 525	-14 567
Summa finansiella poster		-14 469	-14 556
Resultat efter finansiella poster		-60 840	-375 064
Resultat före skatt		-60 840	-375 064
Årets resultat		-60 839	-375 064

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	16 722 592	17 039 392
Inventarier, maskiner och installationer	7	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>16 722 592</u>	<u>17 039 392</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>16 722 592</u>	<u>17 039 392</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		3 454	17 348
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		28 166	32 994
Summa kortfristiga fordringar		<u>31 620</u>	<u>50 342</u>
Kassa och bank	8		
Kassa och bank		777 930	446 856
Summa kassa och bank		<u>777 930</u>	<u>446 856</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>809 550</u>	<u>497 198</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>17 532 142</u>	<u>17 536 590</u>

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		25 756 018	25 756 018
Fond för yttre underhåll		345 864	345 864
Summa bundet eget kapital		<u>26 101 882</u>	<u>26 101 882</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-10 073 071	-9 698 007
Årets resultat		-60 839	-375 064
Summa fritt eget kapital		<u>-10 133 910</u>	<u>-10 073 071</u>
Summa eget kapital		<u>15 967 972</u>	<u>16 028 811</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	<u>1 237 500</u>	<u>1 250 000</u>
Summa långfristiga skulder		<u>1 237 500</u>	<u>1 250 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		120 393	63 563
Skatteskulder		13 373	-
Övriga skulder		15 360	14 940
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>177 544</u>	<u>179 276</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>326 670</u>	<u>257 779</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>17 532 142</u>	<u>17 536 590</u>

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	1%	(1%)
Ombyggnad	2-33%	(2-33%)

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	602 015	602 019
Hyror	788 358	755 866
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	-	5 671
Övriga hyresintäkter	10	8
	<u>1 390 383</u>	<u>1 363 564</u>

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2019	2018
Drift		
Fastighetsskötsel	41 846	30 494
Städning	31 508	52 095
Tillsyn, besiktning, kontroller	15 702	68 190
Sotning	8 307	-
Reparationer	42 068	50 716
El	32 372	35 671
Uppvärmning	302 705	296 690
Vatten	40 542	47 787
Sophämtning	41 754	41 115
Försäkringspremie	82 046	77 881
Fastighetsavgift bostäder	33 048	32 088
Fastighetsskatt lokaler	80 370	66 180
Övriga fastighetskostnader	5 061	25
Kabel-tv/Bredband/IT	92 582	38 531
Förvaltningsarvode ekonomi	100 813	98 325
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	-	1 090
Panter och överlåtelser	445	4 795
Förvaltningsarvode teknik	42 357	41 286
Juridiska åtgärder	33 834	24 968
Övriga externa tjänster	9 381	7 729
	<u>1 036 741</u>	<u>1 015 656</u>
Underhåll		
Hissar	-	34 728
Byggnad	7 185	223 013
	<u>7 185</u>	<u>257 741</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	<u>1 043 926</u>	<u>1 273 397</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Porto / Telefon	90	-
Konsultarvode	5 030	73 443
Besiktnings- och utredningskostnader	12 621	-
Summa	<u>17 741</u>	<u>73 443</u>

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2019	2018
Styrelsearvode	50 000	50 000
Sociala kostnader	8 287	10 439
	<u>58 287</u>	<u>60 439</u>

Föreningen har ingen anställd personal.

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	3 674 381	3 674 381
-Ombyggnad	12 562 310	5 820 356
-Nyanskaffningar	-	6 741 954
-Mark	5 511 572	5 511 572
-Markanläggning	24 980	24 980
	<u>21 773 243</u>	<u>21 773 243</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 733 851	-4 417 058
-Årets avskrivning enligt plan	-316 800	-316 793
	<u>-5 050 651</u>	<u>-4 733 851</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>16 722 592</u>	<u>17 039 392</u>
Taxeringsvärde		
Byggnader	25 599 000	22 194 000
Mark	61 838 000	41 024 000
	<u>87 437 000</u>	<u>63 218 000</u>
Bostäder	79 400 000	56 600 000
Lokaler	8 037 000	6 618 000
	<u>87 437 000</u>	<u>63 218 000</u>

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	86 831	86 831
	<u>86 831</u>	<u>86 831</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-86 831	-86 831
	<u>-86 831</u>	<u>-86 831</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>-</u>	<u>-</u>

Not 8 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkningskonto Fastighetsägarna	777 930	446 856
Summa	777 930	446 856

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2019-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2018-12-31
Stadshypotek		1,15%	1 237 500	-12 500	1 250 000
			1 237 500		1 250 000

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	18 000 000	18 000 000
Summa ställda säkerheter	18 000 000	18 000 000

Not 11 Eventualförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Stockholm 2020-05-14



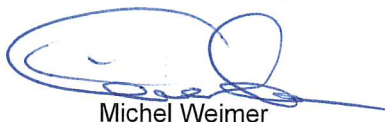
CG von Mecklenburg



Jon Heyman



Andreas Selin



Michel Weimer



Dimitrij Titov

Min revisionsberättelse har lämnats den 2020-05-14



Christoffer Hamilton
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
BRF KUMLET 16
ORG.NR 716419-2028

Jag har granskat årsredovisningen, förvaltningsberättelsen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Brf Kumlet 16 för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

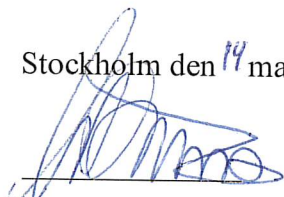
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har inte givit anledning till anmärkning beträffande årsredovisning, förvaltningsberättelse, räkenskaper eller förvaltning.

Jag tillstyrker att föreningsstämman:

- fastställer resultaträkningen och balansräkningen
- disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen
- beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Stockholm den ¹⁴ maj 2020



Christoffer Hamilton
Föreningens revisor