

Årsredovisning för
BRF KUMLET 18

716417-9892

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

Årsredovisning 2017

Styrelsens för bostadsrättsföreningen Kumlet 18 får härmed avge redovisning över föreningens trettiotredje verksamhetsår under perioden 2017-01-01 - 2017-12-31.

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 2007-06-16 hos Bolagsverket. Beslut är taget på stämmor 2015 och 2016 om ändring av stadgar. På grund av nya lagkrav så kommer nämnda beslutade ändringar att göras samtidigt som ändringar görs till följd av nya lagkrav. Det har inte hållits någon extra stämma med anledning av nämnda lagändringar efter den ordinarie årsstämman 2017 för att ändra stadgarna, nödvändiga beslut angående stadgeändringar görs på ordinarie årsstämma 2018.

Styrelsen har utgjorts av

Sylvia Eljuga	ordförande
Johan Ström	kassör
Johanna Mihaic	sekreterare
Oskar Johansson	Ledamot
Ursula Zarebska Lorente	Ledamot

Revisorer har varit

Rutger Nordström	ordinarie extern revisor
Andreas Vesterlund	ordinarie föreningsvald revisor

Valberedning

Toon Vanhoenacker	
Carl Wallensten	
Cecilia Lagerswärd	sammankallande

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 april 2017 kl.19.00 på Scandic Park Hotell Karlavägen 43, Stockholm. Styrelsen har under året hållit 11 ordinarie, och ett konstituerande sammanträde, alla protokollförda.

Under året har följande bostadsrätter överlåtits:

G14	Drinkall till Johansson/Eriksson (Avtalsdatum 2017-01-19)
K14	Lenkel till Rosén (2017-02-21)
K04	Skoglund till Sjölander (2017-04-06)
K31	Åkerman till Sohrabi (2017-04-23)
K56	Forsman till Forsman (2017-04-24)
G46	Klasson till Grundströmer (2017-04-27)
K43	Arben till C Dalén (2017-06-01)

K23	Foroozesh till J Dalén (2017-06-15)
K11	Mujaj till Villman (2017-08-18)
K24	Hamrelius till Berglund (2017-08-22)
K14	Rosén till P & M Häggström (2017-09-23)
G11	Davidsson till Nicklasson (2017-11-09)
K25	C Leijonhufvud till G Leijonhufvud (2017-11-09)
G13	Carlman Byden till H Carlman-Bydén
G24	Artaeus Hersaeus till Roald (2017-12-20)

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. Entreprenör för fastighetsskötseln har under året ändrats från Åkerlunds Fastighetsservice AB till Adamsbergs Fastighetsförvaltning AB efter genomförd upphandling. Utöver fastighetsskötsel köps även teknisk förvaltning av Adamsberg eftersom styrelsen behöver stöd i detta arbete. Dessutom behöver det underhållsbehov som identifierades i samband med den omfattande genomgången av fastigheten 2013, åtgärdas. Arvodet 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 2017-12-02.

Underhåll

I enlighet med föreningens underhållsplan har följande åtgärder vidtagits under året.

Arbete med åtgärdande av brister enligt lagstadgad OVK-besiktning har fortsatt under 2017 och visst återstår. Styrelsen har lagt ner betydande tid och resurser i anslutning till detta arbete.

Det finns ett identifierat behov av takomläggning mot gatan, beslut om tidpunkt för den ska samordnas med behov av renovering av balkongerna, vilket undersöktes våren 2015. Behov av renovering av balkonger är bekräftat, dock inte exakt omfattning. När taket läggs om kommer sannolikt även fasaden mot gatan att renoveras samtidigt. Taksäkerheten har stärkts, i linje med nya lagkrav, genom att skydd satts upp på taket vilket varit en förutsättning för att kunna genomföra kommande takarbete. Hissdörr på Kommendörsgatan 42 har bytts ut. Garageporten behöver bytas under 2018. Golvarbete i garaget kommer att behöva göras under 2018. Översyn av föreningens bredbandslösning pågår.

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 det gjordes ingen höjning för 2018. Avgifterna är fortsatt relativt låga. Budgeten har under ett antal år varit underbalanserad, vilket den fortfarande är. 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. Marknadsanpassningen av hyresavtalen med föreningens hyresgäster har slagit genom fullt ut, vilket stärkt intäkterna i budget för 2018. Översyn och höjning av garageavgifter har genomförts. Styrelsen har fortsatt tydligt fokus på att ha balans i föreningens ekonomi.

Styrelsen har valt att tillämpa K2-regelverket avseende avskrivningar.

Resultat och ställning (tkr)

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	2 032,4	1 807,1	1 610,8	1 420,1	1 434,4
Driftkostnader	1 855,5	1 937,1	1 642,0	1 572,5	1 687,1
Underhåll	137,2	-247,6	-106,1	-709,3	38,4
Rörelseresultat före skatt & avskrivningar	-85,6	-508,7	-229,4	-957,6	-383,3
Resultat efter finansiella poster	-435,3	-870,3	-558,6	-1 262,5	-616,7
Resultat före skatt	-435,3	-870,3	-558,6	-1 262,5	-616,7
Balansomslutning	18 620	19 076	19 670	20 202	21 339
Eget kapital	17 673	18 108	18 979	19 537	20 800
Soliditet (%)	95	95	96,5	96,7	97,5

Förändring i eget kapital

	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	7 454 650	19 071 340	2 736 692	-10 283 969	-870 274	18 108 439
Resultatdisposition enligt årets stämma						
Förändring av fond för yttre underhåll			244 872	-244 872		
Balanseras i ny räkning				-870 274	870 274	
Årets resultat					-435 272	-435 272
Belopp vid årets utgång	7 454 650	19 071 340	2 981 564	-11 399 115	-435 272	17 673 167

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 har styrelsen därför noga följt 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.

Förslag till resultatdisposition

Belopp i kr

Balanserat resultat	-11 399 115
Årets resultat	<u>-435 272</u>
Totalt	-11 834 387

Avsättning till yttre fond (0,3% * taxeringsvärde, anges i +)	264 120
Uttag ur yttre fond	
Balanseras i ny räkning	<u>-12 098 507</u>
Summa	-11 834 387

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 032 424	1 807 146
Övriga rörelseintäkter	3	747	-
Summa rörelseintäkter		<u>2 033 171</u>	<u>1 807 146</u>
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-1 992 738	-2 184 678
Övriga externa kostnader	5	-29 169	-34 779
Personalkostnader och arvoden	6	-96 851	-96 412
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-358 248	-373 225
Summa rörelsekostnader		<u>-2 477 006</u>	<u>-2 689 094</u>
Rörelseresultat		<u>-443 835</u>	<u>-881 948</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 720	12 210
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 158	-536
Summa finansiella poster		<u>8 562</u>	<u>11 674</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-435 273</u>	<u>-870 274</u>
Resultat före skatt		<u>-435 273</u>	<u>-870 274</u>
Årets resultat		<u>-435 272</u>	<u>-870 274</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	10 539 559	10 885 423
Inventarier, maskiner och installationer	8	16 486	28 870
Summa materiella anläggningstillgångar		10 556 045	10 914 293
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		10 559 545	10 917 793
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		15 065	19 484
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		62 506	44 718
Summa kortfristiga fordringar		77 571	64 202
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	9	4 191 159	4 191 159
Summa kortfristiga placeringar		4 191 159	4 191 159
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	3 792 160	3 902 820
Summa kassa och bank		3 792 160	3 902 820
Summa omsättningstillgångar		8 060 890	8 158 181
SUMMA TILLGÅNGAR		18 620 435	19 075 974

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</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		2 981 564	2 736 692
Summa bundet eget kapital		29 507 554	29 262 682
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-11 399 115	-10 283 969
Årets resultat		-435 272	-870 274
Summa fritt eget kapital		-11 834 387	-11 154 243
Summa eget kapital		17 673 167	18 108 439
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		124 779	239 237
Övriga skulder		225 442	226 462
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		597 047	501 836
Summa kortfristiga skulder		947 268	967 535
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 620 435	19 075 974

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

	2017	2016
Årsavgifter	556 501	556 486
Hyror	1 341 925	1 202 271
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	17 000	8 400
Övriga hyresintäkter	116 998	39 989
	2 032 424	1 807 146

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017	2016
Övrigt	747	-
Summa	747	-

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2017	2016
Drift		
Fastighetsskötsel	84 020	96 213
Städning	15 869	16 626
Tillsyn, besiktning, kontroller	43 550	67 939
Trädgårdsskötsel	120	-
Snöröjning	26 108	76 700
Sotning	11 875	1 434
Reparationer	194 554	210 573
El	74 406	73 954
Uppvärmning	586 782	585 073
Vatten	54 014	51 367
Sophämtning	130 139	128 526
Försäkringspremie	46 480	42 546
Fastighetsavgift bostäder	85 475	82 420
Fastighetsskatt lokaler	100 400	100 400
Övriga fastighetskostnader	33 552	27 797
Kabel-tv/Bredband/IT	161 256	161 508
Förvaltningsarvode ekonomi	96 065	93 927
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	-	5 413
Förvaltningsarvode teknik	6 220	-
Teknisk förvaltning utöver avtal	6 376	-
Juridiska åtgärder	87 702	97 851
Övriga externa tjänster	10 544	16 848
	1 855 507	1 937 115
Underhåll		
Gemensamma utrymmen, byte av avlopp	119 827	-
Ventilation	17 404	247 563
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 992 738	2 184 678

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Porto / Telefon	419	560
Konsultarvode	-	6 344
Revisionarvode	28 750	27 875
Summa	29 169	34 779

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2017	2016
Styrelsearvode	76 790	77 090
Sociala kostnader	20 061	19 322
	96 851	96 412

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	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	-6 977 349	-6 631 529
-Årets avskrivning enligt plan	-345 864	-345 820
	-7 323 213	-6 977 349
Redovisat värde vid årets slut	10 539 559	10 885 423

Taxeringsvärde

Byggnader	31 800 000	31 800 000
Mark	56 240 000	56 240 000
	88 040 000	88 040 000
Bostäder	78 000 000	78 000 000
Lokaler	10 040 000	10 040 000
	88 040 000	88 040 000

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	256 925	256 925
	<u>256 925</u>	<u>256 925</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-228 055	-200 650
-Årets avskrivning enligt plan	-12 384	-27 405
	<u>-240 439</u>	<u>-228 055</u>
Redovisat värde vid årets slut	16 486	28 870

Not 9 Kortfristiga placeringar

	<i>Antal andelar</i>	<i>Marknads- värde 2017-12-31</i>	<i>Anskaffnings- värde 2017-12-31</i>	<i>Anskaffnings- värde 2016-12-31</i>
Brummer Multi-Strategy	1 075,028095	2 613 942	2 051 127	2 051 127
Nordea Inst. Kortränta	1 281,324	1 551 122	1 450 032	1 450 032
Nordea Stratega 10	5 212,7324	778 234	690 000	690 000
		<u>4 943 298</u>	<u>4 191 159</u>	<u>4 191 159</u>

Not 10 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Plusgiro	44 498	3 200
Sparkonton	585 920	1 085 384
Placeringskonton	2 320 323	2 309 927
Avräkningskonto Fastighetsägarna	841 419	504 309
Summa	3 792 160	3 902 820

Övriga noter

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Stockholm 2018- -

Sylvia Eljuga

Johan Ström

Ursula Zabrebska-Lorente

Oskar Johansson

Johanna Mihaic

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2018- -

Rutger Nordström
Auktoriserad revisor
Grant Thornton Sweden AB

Andreas Vesterlund