

Årsredovisning 2018

BRF KUMLET 7 716421-6041

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

DB
Serena

#

aw

ha

MK

n

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningen registrerades den 17 juni 1991. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades den 11 januari 1994. Bolagets nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 19 augusti 2015.

Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer ifrån årsavgifter.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten (inklusive marken) Kumlet 7 på adressen Linnégatan 51 i Stockholm. Fastigheten omfattar 1730 kvm bostäder och 656 kvm lokaler. Areal 556 kvm. Av fastighetens 35 lägenheter är 34 upplåtna med bostadsrätt och 1 som hyresrätt. Där jämte finns 2 lokaler upplåtna som bostadsrätt samt 1 lokal upplåten som hyresrätt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året installerades fiber för bredband genom Ownit i samtliga lägenheter och i två lokaler.

Under året har föreningen tecknat ett fastprisavtal med Fastighetskonsulterna AB, uppgående till 33,5 TSEK inkl. moms avseende snöskottning av tak, hängrännor och utskjutande partier för vintern 2018/2019. Vid ordinarie föreningsstämma 2018 beslutades att ett arvode till styrelsen ska utgå om totalt 0,75 prisbasbelopp (exkl. sociala avgifter) varvid styrelsen själva får besluta om hur arvodet ska fördelas mellan styrelseledamöterna. Styrelsen har beslutat att inte utnyttja detta arvode under året. Föreningen har en överlikviditet och vid utgången av räkenskapsåret uppgick föreningens kortfristiga placeringar till 3 923 TSEK. Utöver detta hade föreningen 342 TSEK i kassan.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser

Övrig information om föreningen

In- och utträden i bostadsrättsföreningen 2018

Lgh	Inträtt	Utträtt	Tidpunkt
1102	Caroline Torstensson	Anton Johnson	feb-18
1201	André Gerbaulet	Ingela Gerbaulet	nov-18
1202	Jenny Wang och Sunny Wang	Shirin Fallahi	jan-18
1203	Oscar Wilneron och Fredrica Eriksson	Torkel Fagrell	jun-18
1204	Emil Adeli	Mahyar Adeli och Reza Adeli	jan-18
1405	Robert Selander	Peter Olof Nilsson och Lisa Nilsson	jul-18

Försäkring

Fastigheten är fullvärde försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Styrelsens sammansättning

W
MK
DB JF Awali
Szer A

Anja Wählström	Ordförande
David Blomberg	Ledamot
Jasmina Fredelind	Ledamot
Ian Markwall	Ledamot
Marianthi Koukouvinos	Ledamot
Sezen Alpek	Ledamot
Maritha Ackermann	Styrelsesuppleant
Birgit Risberg Berlin	Styrelsesuppleant

Valberedning

David Blomberg och Olof Jakobsson.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Rävisor AB Extern revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-25. Extrastämma hölls den 2018-05-28. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 3 protokollförda sammanträden. Inga arvoden eller annan ersättning har utgått, varken till styrelsen eller till revisorerna.

Underhåll

Utförda historiska underhåll

Se Bilaga 1.

Planerade underhåll

Under 2019 planeras stamspolning samt sotning av öppna spisar. Styrelsen följer en antagen underhållsplan som ses över och uppdateras årligen.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Conzignus Hem och Fastighet AB har sedan 1 januari 2013 handhaft föreningens ekonomiska förvaltning.

Fastighetsskötsel Driftia AB har sedan 1 februari 2011 handhaft föreningens fastighetsskötsel och städning.

Yttre underhållsfond

Ej tillämpligt. Avsättningar till yttre underhållsfond upphörde år 2006.

Lån

Föreningen hade vid periodens slut inga upptagna lån.

Pantbrev

Pantbrev uppgående till 4 536 500 SEK finns uttagna; förvaras f.n. av SHB Östermalmstorg.

DB
Sezen A
Faw
MK
W
MK
W

Taxeringsvärden och fastighetsskatt

Utvecklingen av Fastigheten Kumlet 7:s taxeringsvärde och fastighetsskatt:

(TSEK)	Byggnad		Mark		Tax.värde totalt	Fastighets- skatt
	Bostäder	Lokaler	Bostäder	Lokaler		
Tax.värde 2019	21 600	4 347	31 000	2 178	59 125	112⁷
Tax.värde 2018	21 600	4 347	31 000	2 178	59 125	111⁶
Tax.värde 2017	21 600	4 347	31 000	2 178	59 125	110⁵
Tax.värde 2016	16 000	3 444	27 000	4 741	51 585	125⁴
Tax.värde 2015	16 000	3 444	27 000	4 741	51 585	124³
Tax.värde 2014	16 000	3 444	27 000	4 741	51 585	124²
Tax.värde 2013	13 800	3 204	22 800	2 870	42 674	109¹

7) = Skatt 1 337 SEK/lgh x35 lgh + 1% på 6 525 (TSEK) (tax. värde lokaler) = 112 TSEK

6) = Skatt 1 315 SEK/lgh x35 lgh + 1% på 6 525 TSEK (tax.värde lokaler) = 111 TSEK

5) = Skatt 1 268 SEK/lgh x35 lgh + 1% på 6 525 TSEK (tax.värde lokaler) = 110 TSEK

4) = Skatt 1 243 SEK/lgh x35 lgh + 1% på 8 185 TSEK (tax.värde lokaler) = 125 TSEK

3) = Skatt 1 217 SEK/lgh x35 lgh + 1% på 8 185 TSEK (tax.värde lokaler) = 124 TSEK

2) = Skatt 1 217 SEK/lgh x35 lgh + 1% på 8 185 TSEK (tax.värde lokaler) = 124 TSEK

1) = Skatt 1 365 SEK/lgh x35 lgh + 1% på 6 074 TSEK (tax.värde lokaler) = 109 TSEK

DB MK W
Sezen A JF AW M

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	860	859	852	800
Resultat efter fin. poster	-168	-120	-37	-61
Soliditet, %	98	97	97	97
Taxeringsvärde	59 125	59 125	51 585	51 585
Bostadsyta, kvm	2 299	2 299	2 299	2 299
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	166	166	166	184

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	8 427	-	-	8 427
Upplåtelseavgifter	7 333	-	-	7 333
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	-672	-120	-	-792
Årets resultat	-120	120	-168	-168
Eget kapital	14 968	0	-168	14 800

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-792
Årets resultat	-168
Totalt	-960

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	-960
	-960

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Mik DB W
CW
Seraf A W

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		860	859
Rörelseintäkter		-0	-0
Summa rörelseintäkter		860	859
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-855	-937
Övriga externa kostnader	7	-66	-64
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-93	-93
Summa rörelsekostnader		-1 014	-1 093
Rörelseresultat		-153	-235
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2	149
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-17	-1
Summa finansiella poster		-15	147
Resultat efter finansiella poster		-168	-87
Skatt		0	-33
Årets resultat		-168	-120

w
MK
DB
FF
Sezon A
m

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	10 609	10 698
Maskiner och inventarier	10	16	19
Pågående projekt		184	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>10 808</i>	<i>10 717</i>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<i>10 808</i>	<i>10 717</i>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	11	7	7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	81	41
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>88</i>	<i>48</i>
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	13	3 924	4 139
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<i>3 924</i>	<i>4 139</i>
Kassa och bank			
Kassa och bank		342	472
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>342</i>	<i>472</i>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<i>4 353</i>	<i>4 659</i>
Summa tillgångar		15 161	15 376

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 760	15 760
Summa bundet eget kapital		15 760	15 760
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-792	-672
Årets resultat		-168	-120
Summa fritt eget kapital		-960	-792
Summa eget kapital		14 800	14 968
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		122	62
Skatteskulder		40	154
Övriga kortfristiga skulder		28	17
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	171	175
Summa kortfristiga skulder		361	408
Summa eget kapital och skulder		15 161	15 376

DB MK w
Serena J# Aw
m

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Kumlet 7 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Maskiner och inventarier	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 337 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2018	2017
Hysesintäkter, bostäder	51	51
Hysesintäkter, lokaler	340	338
Årsavgifter, bostäder	377	377
Årsavgifter, lokaler	45	45
Övriga intäkter	5	5
Övriga årsavgifter	43	43
Summa	860	859

Not 3, Fastighetsskötsel	2018	2017
Besiktning och service	29	30
Fastighetsskötsel	67	102
Snöskottning	0	33
Städning	42	41
Trädgårdsarbete	0	1
Övrigt	2	0
Summa	141	207

Not 4, Reparationer	2018	2017
Reparationer	116	170
Summa	116	170

Not 5, Taxebundna kostnader	2018	2017
Fastighetsel	35	31
Sophämtning	36	35
Uppvärmning	250	240
Vatten	57	54
Summa	378	360

Not 6, Övriga driftskostnader	2018	2017
Bredband	36	0
Fastighetsförsäkringar	39	34
Fastighetsskatt	112	111
Kabel-TV	33	54
Summa	220	200

Not 7, Övriga externa kostnader	2018	2017
Juridiska kostnader	5	1
Kameral förvaltning	49	47
Övriga förvaltningskostnader	13	16
Summa	66	64

Not 8, Räntekostnader och liknande resultatposter	2018	2017
Övriga räntekostnader	17	1
Summa	17	1

Not 9, Byggnad och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	13 095	13 095
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	13 095	13 095
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 397	-2 307
Årets avskrivning	-90	-90
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 486	-2 397
Utgående restvärde enligt plan	10 609	10 698
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	3 719	3 719
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	25 947	25 947
Taxeringsvärde mark	33 178	33 178
Summa	59 125	59 125
Not 10, Maskiner och inventarier	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	197	197
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	197	197
Ingående ackumulerad avskrivning	-179	-176
Avskrivningar	-3	-3
Utgående ackumulerad avskrivning	-182	-179
Utgående restvärde enligt plan	16	19
Not 11, Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	7	7
Summa	7	7
Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Bredband	13	0
Fastighetsskötsel	3	3
Försäkringspremier	50	3
Förvaltning	-1	12
Kabel-TV	5	14
Städning	3	3
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	6
Summa	81	41

Mik DB
JF Aw W
Serena m

Not 13, Kortfristiga placeringar	2018-12-31	2017-12-31
Kortfr.placeringar	3 924	4 139
Summa	3 924	4 139

Not 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Avräkn. avgifts- & hyresfor. dr.	-14	-9
El	7	4
Förutbetalda avgifter/hyror	142	140
Uppvärmning	34	37
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2	2
Summa	171	175

Not 15, Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Totalt uttagna pantbrev	4 537	4 537
Summa	4 537	4 537

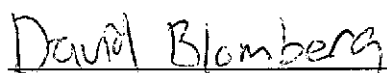
Underskrifter

Stockholm, 2019 - 05 - 08

Ort och datum



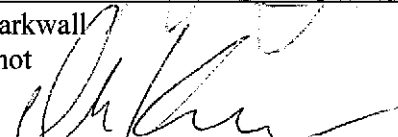
Anja Wahlström
Ordförande



David Blomberg
Ledamot

Ian Markwall
Ledamot

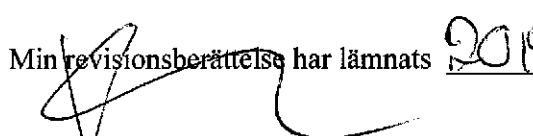

Jasmina Fredelind
Ledamot


Marianthi Koukouvinos
Ledamot


Sezen Alpek
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

2019 - 05 - 10


Rävisor AB
Extern revisor

David Walman

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kumlet 7
Organisationsnummer 716421-6041**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kumlet 7 för år 2018.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2018-12-31 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kumlet 7 för år 2018.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm 2019-05-10



Rävisor AB
David Walman
Revisor