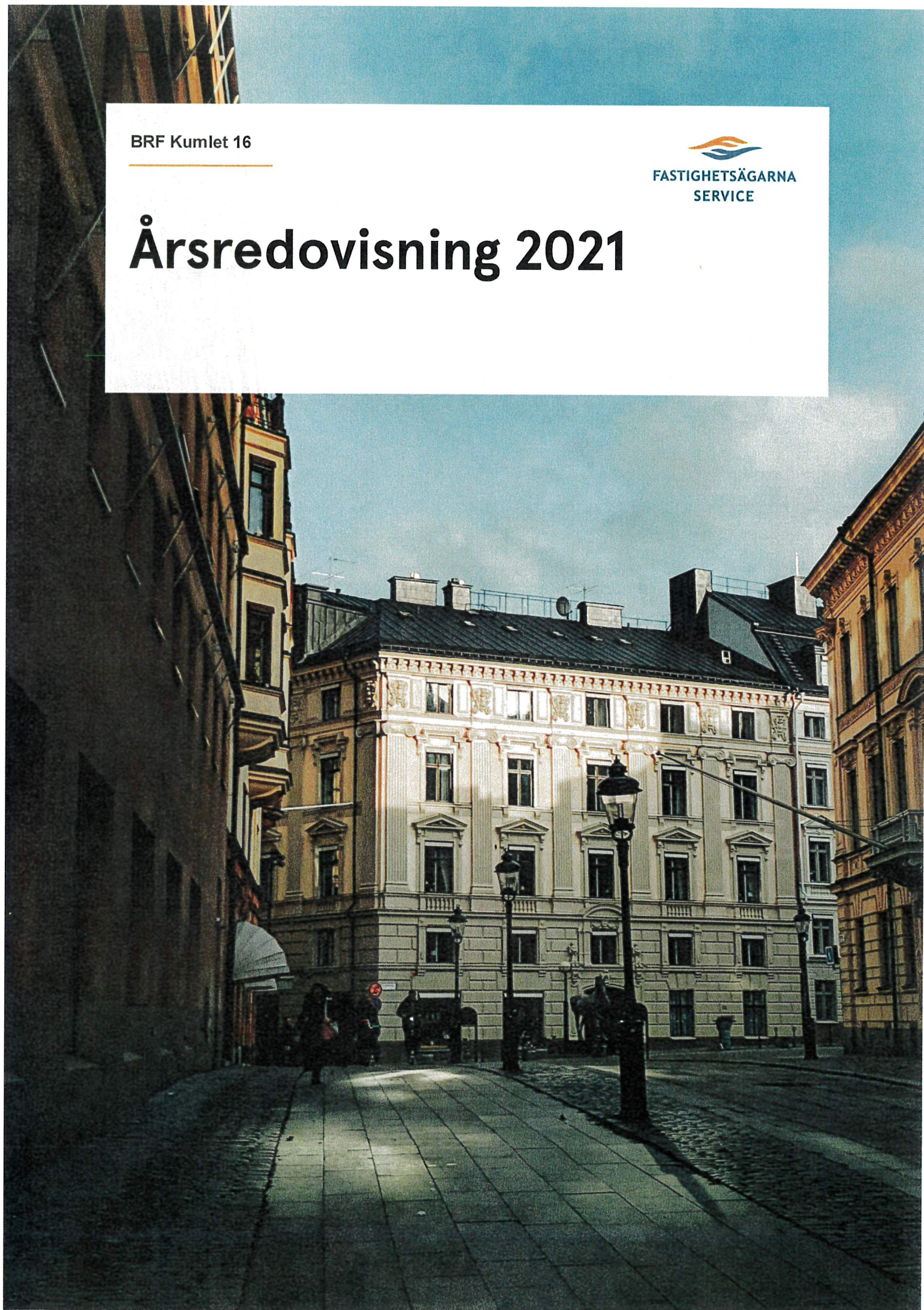


BRF Kumlet 16



FASTIGHETSÄGARNA  
SERVICE

# Årsredovisning 2021



Årsredovisning för

# **Bostadsrättsföreningen Kumlet 16**

716419-2028

Räkenskapsåret  
**2021-01-01 - 2021-12-31**

| <b>Innehållsförteckning:</b> | <b>Sida</b> |
|------------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse       | 1-2         |
| Resultaträkning              | 3           |
| Balansräkning                | 4-5         |
| Noter                        | 6           |
| Noter till resultaträkning   | 7           |
| Noter till balansräkning     | 7-9         |
| Övriga noter                 | 9           |
| Underskrifter                | 10          |

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kumlet 16 (716419-2028) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01--2021-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta (24 st) bostadsrättslägenheter med nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Föreningen upplåter genom hyreskontrakt tre lokaler, förråd och garage. En lägenhet upplåtes i andra hand p.g.a. 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 10 maj 2021.

Styrelsen har utgjorts av:

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Håkan Lundberg      | Ordförande |
| Andreas Selin       | Ledamot    |
| Jon Heyman          | Ledamot    |
| Michel Weimer       | Ledamot    |
| Victor Sundholm     | Ledamot    |
| C-G von Mecklenburg | Suppleant  |
| Patrick Liljevik    | Suppleant  |

Styrelsen har under verksamhetsåret haft sju protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Magnus Yngen med Fredrik Boeke som suppleant.

Valberedningen har utgjorts av Ulrika Titov (sammankallande), Mia Drakenberg och Anne Palmgren.

### Allmän information

Vid verksamhetsårets utgång var antalet medlemmar 29 st.

Föreningens årsavgift har varit oförändrad.

Föreningens långfristiga skulder uppgick vid årsskiftet till kr 1 690 000,-.

### Förvaltning

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

### Flerårsöversikt

|                                  | 2021  | 2020  | 2019  | 2018  |
|----------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning (tkr)            | 1 448 | 1 454 | 1 390 | 1 364 |
| Resultat efter fin. poster (tkr) | 93    | -546  | -61   | -375  |
| Soliditet (%)                    | 87,2  | 88,4  | 91,1  | 91    |

### Förändringar i eget kapital

|                                              | Medlems-<br>insatser | Upp-<br>låtelse-<br>avgifter | Fond för<br>yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Summa      |
|----------------------------------------------|----------------------|------------------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|------------|
| Belopp vid<br>årets ingång                   | 10 825 137           | 14 930 881                   | 345 864                        | -10 133 910            | -546 208          | 15 421 764 |
| Reservering till fond<br>för yttre underhåll |                      |                              | -                              | -                      |                   |            |
| Balanseras i ny<br>räkning                   |                      |                              |                                | -546 208               | 546 208           |            |
| Årets resultat                               |                      |                              |                                |                        | 93 182            | 93 182     |
| Belopp vid<br>årets utgång                   | 10 825 137           | 14 930 881                   | 345 864                        | -10 680 118            | 93 182            | 15 514 946 |

Resultatdisposition enl  
föreningsstämman

### Resultatdisposition

|                                         | Belopp i kr |
|-----------------------------------------|-------------|
| <b>Förslag till resultatdisposition</b> |             |
| Balanserat resultat                     | -10 680 118 |
| Årets resultat                          | 93 182      |
| Totalt                                  | -10 586 936 |
| <br>Avsättning till yttre fond          |             |
| Uttag ur yttre fond                     |             |
| Balanseras i ny räkning                 | -10 586 936 |
| Summa                                   | -10 586 936 |

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

## Resultaträkning

| Belopp i kr                                       | Not | 2021-01-01-<br>2021-12-31 | 2020-01-01-<br>2020-12-31 |
|---------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                   | 2   | 1 447 656                 | 1 454 164                 |
| Övriga rörelseintäkter                            |     | 34 894                    | -                         |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |     | <u>1 482 550</u>          | <u>1 454 164</u>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |     |                           |                           |
| Drift- och fastighetskostnader                    | 3   | -952 211                  | -1 584 604                |
| Personalkostnader och arvoden                     | 4   | -73 000                   | -56 287                   |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | -343 050                  | -343 050                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |     | <u>-1 368 261</u>         | <u>-1 983 941</u>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |     | <u>114 289</u>            | <u>-529 777</u>           |
| <b>Finansiella poster</b>                         |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |     | -                         | 73                        |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |     | -21 107                   | -16 504                   |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |     | <u>-21 107</u>            | <u>-16 431</u>            |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |     | <u>93 182</u>             | <u>-546 208</u>           |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |     | <u>93 182</u>             | <u>-546 208</u>           |
| <b>Årets resultat</b>                             |     | <u>93 182</u>             | <u>-546 208</u>           |

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |     |            |            |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |     |            |            |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |     |            |            |
| Byggnader och mark                           | 5   | 16 088 992 | 16 405 792 |
| Inventarier, maskiner och installationer     | 6   | 306 595    | 332 845    |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 16 395 587 | 16 738 637 |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |     | 16 395 587 | 16 738 637 |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |     |            |            |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |     |            |            |
| Kundfordringar                               |     | 1 560      | -          |
| Övriga fordringar                            |     | 35 172     | 3 434      |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |     | 23 453     | 22 719     |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 60 185     | 26 153     |
| <b>Kassa och bank</b>                        | 7   |            |            |
| Kassa och bank                               |     | 1 340 109  | 684 716    |
| Summa kassa och bank                         |     | 1 340 109  | 684 716    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |     | 1 400 294  | 710 869    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | 17 795 881 | 17 449 506 |

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2021-12-31  | 2020-12-31  |
|----------------------------------------------|-----|-------------|-------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |             |             |
| <b>Eget kapital</b>                          |     |             |             |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |             |             |
| Medlemsinsatser                              |     | 25 756 018  | 25 756 018  |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 345 864     | 345 864     |
| Summa bundet eget kapital                    |     | 26 101 882  | 26 101 882  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |             |             |
| Balanserat resultat                          |     | -10 680 118 | -10 133 910 |
| Årets resultat                               |     | 93 182      | -546 208    |
| Summa fritt eget kapital                     |     | -10 586 936 | -10 680 118 |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | 15 514 946  | 15 421 764  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |             |             |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 8   | 1 690 000   | 1 707 500   |
| Summa långfristiga skulder                   |     | 1 690 000   | 1 707 500   |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |             |             |
| Kortfristig del av långfr skuld              | 8   | 17 500      | 17 500      |
| Leverantörsskulder                           |     | 67 417      | 129 599     |
| Skatteskulder                                |     | 6 556       | 18 899      |
| Övriga skulder                               |     | 33 999      | 15 421      |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | 465 463     | 138 823     |
| Summa kortfristiga skulder                   |     | 590 935     | 320 242     |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | 17 795 881  | 17 449 506  |

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 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 20,6 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)

| Anläggningstillgångar | % per år | (% föreg år) |
|-----------------------|----------|--------------|
| 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

|                                        | 2021             | 2020             |
|----------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                            | 602 015          | 602 015          |
| Hyror                                  | 841 121          | 851 195          |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 4 515            | 938              |
| Övriga hyresintäkter                   | 5                | 16               |
|                                        | <b>1 447 656</b> | <b>1 454 164</b> |

### Not 3 Drift- och fastighetskostnader

|                                                  | 2021           | 2020             |
|--------------------------------------------------|----------------|------------------|
| <b>Drift</b>                                     |                |                  |
| Fastighetsskötsel                                | -              | 35 302           |
| Städning                                         | 24 834         | 38 336           |
| Tillsyn, besiktning, kontroller                  | 4 217          | 20 791           |
| Snöröjning                                       | 7 185          | -                |
| Reparationer                                     | 46 381         | 113 715          |
| El                                               | 42 929         | 27 419           |
| Uppvärmning                                      | 339 920        | 280 240          |
| Vatten                                           | 30 835         | 59 235           |
| Sophämtning                                      | 59 679         | 45 744           |
| Försäkringspremie                                | 86 672         | 84 044           |
| Fastighetsavgift bostäder                        | 35 016         | 34 296           |
| Fastighetsskatt lokaler                          | 80 370         | 80 370           |
| Övriga fastighetskostnader                       | 25 442         | 12 176           |
| Kabel-tv/Bredband/IT                             | 9 346          | 60 788           |
| Förvaltningsarvode ekonomi                       | 82 388         | 103 076          |
| Ekonomisk förvaltning utöver avtal               | 1 175          | -                |
| Panter och överlåtelser                          | 3 991          | 1 982            |
| Förvaltningsarvode teknik                        | -              | 43 326           |
| Juridiska åtgärder                               | 25 627         | 20 238           |
| Övriga externa tjänster                          | 7 287          | 7 836            |
|                                                  | <b>913 294</b> | <b>1 068 914</b> |
| <b>Underhåll</b>                                 |                |                  |
| Byggnad                                          | 11 074         | 515 691          |
| Garage                                           | 27 842         | -                |
| <b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b> | <b>952 211</b> | <b>1 584 604</b> |

### Not 4 Personalkostnader och arvoden

|                   | 2021          | 2020          |
|-------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvode    | 60 000        | 50 000        |
| Sociala kostnader | 13 000        | 6 287         |
|                   | <b>73 000</b> | <b>56 287</b> |

Föreningen har ingen anställd personal.

## Noter till balansräkning

### Not 5 Byggnader och mark

|                                         | 2021-12-31        | 2020-12-31        |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:        |                   |                   |
| Vid årets början                        | 3 674 381         | 3 674 381         |
| -Byggnad                                | 12 562 310        | 12 562 310        |
| -Ombyggnad                              | 5 511 572         | 5 511 572         |
| -Mark                                   | 24 980            | 24 980            |
| -Markanläggning                         | 21 773 243        | 21 773 243        |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: |                   |                   |
| -Vid årets början                       | -5 367 451        | -5 050 651        |
| -Årets avskrivning enligt plan          | -316 800          | -316 800          |
|                                         | -5 684 251        | -5 367 451        |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>16 088 992</b> | <b>16 405 792</b> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                   |                   |                   |
| Byggnader                               | 25 599 000        | 25 599 000        |
| Mark                                    | 61 838 000        | 61 838 000        |
|                                         | 87 437 000        | 87 437 000        |
| Bostäder                                | 79 400 000        | 79 400 000        |
| Lokaler                                 | 8 037 000         | 8 037 000         |
|                                         | 87 437 000        | 87 437 000        |

### Not 6 Inventarier, maskiner och installationer

|                                         | 2021-12-31     | 2020-12-31     |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:        |                |                |
| -Vid årets början                       | 445 926        | 86 831         |
| -Nyanskaffningar                        | -              | 359 095        |
|                                         | 445 926        | 445 926        |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: |                |                |
| -Vid årets början                       | -113 081       | -86 831        |
| -Årets avskrivning enligt plan          | -26 250        | -26 250        |
|                                         | -139 331       | -113 081       |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>306 595</b> | <b>332 845</b> |

### Not 7 Kassa och bank

|                                    | 2021-12-31       | 2020-12-31     |
|------------------------------------|------------------|----------------|
| Transaktionskonto Fastighetsägarna | 1 340 109        | 684 716        |
| <b>Summa</b>                       | <b>1 340 109</b> | <b>684 716</b> |

### Not 8 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

| Lånegivare                           | Konvertering/<br>Slutbetalning | Ränta | Skuldbelopp<br>2021-12-31 | Amortering/<br>Upplåning | Skuldbelopp<br>2020-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------------|-------|---------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Stadshypotek                         | 2025-10-30                     | 1,15% | 495 000                   | -5 000                   | 500 000                   |
| Stadshypotek                         |                                | 1,26% | 1 212 500                 | -12 500                  | 1 225 000                 |
|                                      |                                |       | <b>1 707 500</b>          | <b>-17 500</b>           | <b>1 725 000</b>          |
| Kortfristig del av långfristig skuld |                                |       | -17 500                   |                          | -17 500                   |
|                                      |                                |       | <b>1 690 000</b>          |                          | <b>1 707 500</b>          |

### Övriga noter

#### Not 9 Ställda säkerheter

|                                                                                                  | 2021-12-31        | 2020-12-31        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i> |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar                                                                           | 18 000 000        | 18 000 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>                                                                  | <b>18 000 000</b> | <b>18 000 000</b> |

#### Not 10 Eventualförpliktelser

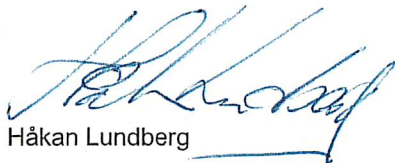
|                                    | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|------------------------------------|------------|------------|
| Övriga eventualförpliktelser       | Inga       | Inga       |
| <b>Summa eventualförpliktelser</b> |            |            |

#### Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

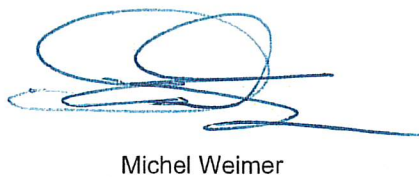
Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

## Underskrifter

Stockholm 2022-04-30



Håkan Lundberg



Michel Weimer



Andreas Selin



Jon Heyman



Victor Sundholm

Min revisionsberättelse har lämnats den 2022-04-30



Magnus Yngen  
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 2021-01-01 – 2021-12-31.

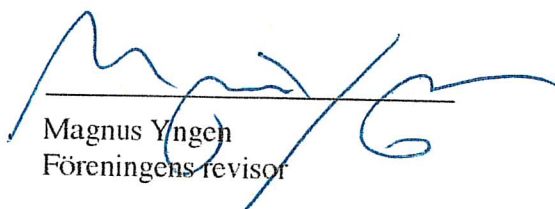
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

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 30 april, 2022



Magnus Yngren  
Föreningens revisor

