

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kumlet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningens styrelse ska ha sitt säte i Göteborgs kommun.

Verksamheten under räkenskapsåret

Verksamheten bedrevs under hela räkenskapsåret 2021.

Föreningens byggnader

Föreningen äger två hus med totalt åtta lägenheter, en lokal samt två ekonomibygnader med teknikutrymmen och förråd. Samtliga åtta lägenheter och lokalen upplåts med bostadsrätt. Den totala byggytan uppgår till 504 kvadratmeter inklusive balkonger och loftgångar.

Den totala boytan uppgår till 645 kvadratmeter och lokalytan är 19 kvadratmeter. Byggnadens uppvärmning är bergvärme.

Lägenhetsfördelning:

- 1st 1 rum och kök
- 1st 2 rum och kök
- 5st 3 rum och kök
- 1st 4 rum och kök.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade med Bostadsrätternas fastighetsförsäkring hos försäkringsbolaget Folksam. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår samt ett gemensamt bostadsrättstillägg.

Fastighetens tekniska status

Husen var färdigställda för inflyttning 2013 och fastighetens tekniska status är god. Enligt föreningens stadgar ska minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde avsättas till yttre underhållsfond. Under 2017/2018 upprättade styrelsen en fullständig underhållsplan. Med utgångspunkt i underhållsfonden beslutade styrelsen, efter att ha förankrat beslutet bland medlemmarna, att höja avgifterna kontinuerligt varje år, för att möjliggöra högre avsättning till underhållsfonden. Årsavgiften höjdes från och med 2018-07-01, först med 8% 2018 och från och med 2019-07-01 höjs avgiften med 2% per år enligt den ekonomiska planen. Højningen sker vid halvårsskiftet varje år.

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen Kumlet registrerades 2002-10-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-11-12 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-08.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Medlemmar i föreningen:

David Landström och Alexandra Otfors Landström

Nina Taube

Gudrun Landström

Anna-Karin Wikman

Camilla Kolm

Ingvor Sörenson

Andrea Morf

Lars Erik Ashton och Ann-Charlotte Thordenberg

Information till medlemmarna

Skriftlig information har skickats ut till samtliga medlemmar med e-post, efter styrelsemöten och löpande när behov har uppstått. Föreningen har haft medlemsmöten i februari och i september för att informera medlemmarna om styrelsens arbete och möjliggöra samtal om angelägna frågor.

Brf Kumlet har en hemsida där protokoll samt annan viktig information för medlemmarna samlas. På websidan finns också viss information tillgänglig för externa personer som intresserar sig för vår förening.

Felanmälan som berör föreningens ansvarsområde tas emot via hemsidan eller via styrelsens mailadress.

Styrelse, revisor och valberedning

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst fem ledamöter med lägst en och högst tre suppleanter. Styrelsen har sedan årsstämman 2019-05-20, och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Lars Erik Ashton	Ledamot	Ordförande
Ingvor Sörenson	Ledamot	Sekreterare
Anna-Karin Wikman	Ledamot	Kassör
David Landström	Suppleant	
Nina Taube	Suppleant	

Ordförande och kassör attesterar fakturor.

Inget arvode har under året utgått till styrelsens medlemmar.

Styrelsen kan kontaktas personligen per telefon eller genom e-postadress styrelsen@brfkumlet.se

Revisor

Till revisor valdes vid föreningsstämman 2021-05-31, Ulla Jansson.

Valberedning

Föreningen har beslutat att inte tillsätta en valberedning inför årsmötet 2022, All valberedning görs med deltagande av samtliga bostadsrättsmedlemmar.

Styrelsens aktiviteter under året

Möten

Styrelsen har under året hållit fem protokollförda sammanträden. För medlemmarna har styrelsen ordnat två medlemmöten och en föreningsstämma samt en trivselkväll med glögg i december. Föreningen har haft en arbetsdag på våren och en på hösten. Vid arbetsdagarna och föreningsstämman avnjöts goda och trevliga gemensamma måltider. Coronasituationen har medfört att en del möten skett digitalt och ett medlemsmöte, föreningsstämman och trivselkvällen hölls utomhus.

Åtgärder och aktiviteter

- Under föreningens två arbetsdagar har arbete med utemiljön genomförts, såsom ogrärensning, krattning av väg, skötsel av buskar, rabatter och gruspartier, rengöring av avloppsbrunn och stuprör samt översyn av tak. En balkongstolpe, dörrfoder på vissa förrådsdörrar, ett par fönsterkarmar samt brun panel på förrådsbyggnaden målades. På taket på hus A genomfördes åtgärder för att minska skrammelljud som uppstod vid blåst.

- En sammanställning av värmeförbrukningen de senaste tre åren togs fram. Detta för att se över värmekostnaderna i de olika lägenheterna då en mindre lägenhet visat sig generera förhållandevis högre kostnad för uppvärmning än de större. Uppnor som levererat golvslingorna kontaktades så att bostadsrättsinnehavaren kunde ställa frågor om vad som eventuellt kunde påverka förbrukning och kostnader. Isoleringen i husväggen kontrollerades också. Det konstaterades att inget onormalt orsakar de förhållandevis höga uppvärmningskostnaderna i de mindre lägenheterna.

- Lägenhet 19B, 1102 fick frågan om uppsättning av vindskydd på balkongen behandlad och beviljad av föreningens styrelse. Inget vindskydd sattes dock upp under 2021.

- För att ersätta en trasig kompressor inhandlades en ny sådan i april.

- Arbetet med felsökning och underhåll av utomhusbelysningen startade under december.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	375	367	360	343
Resultat efter finansiella poster	-75	-104	-106	-95
Soliditet (%)	81	81	81	81
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)	564	553	543	528
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	6 842	6 842	6 842	7 064
Fastighetens belåningsgrad (%)	19	19	19	19

67

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Inbetalda insatser	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	21 248	123	270	-1 387	-104	20 149
Fond för yttre underhåll			70	-70		0
Disposition av föregående års resultat:				-104	104	0
Årets resultat					-57	-57
Belopp vid årets utgång	21 248	123	340	-1 561	-57	20 092

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 561 078
årets förlust	-78 639
	-1 639 717

behandlas så att avsättning till yttre fond i ny räkning överföres	-76 920
	-1 562 797
	-1 639 717

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

uj

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Årsavgifter		374 826	367 464
Övriga intäkter	2	91 942	81 272
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		466 768	448 736
Rörelsekostnader			
Reparation- och underhållskostnader	3	-11 780	-41 705
Driftskostnader	4	-189 606	-164 571
Administrationsomkostnader	5	-28 535	-25 570
Övriga externa kostnader	6	-13 279	-12 195
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-249 394	-249 394
Summa rörelsekostnader		-492 594	-493 435
Rörelseresultat		-25 826	-44 699
Finansiella poster			
Räntekostnader avseende skulder kreditinstitut		-52 813	-59 567
Summa finansiella poster		-52 813	-59 567
Resultat efter finansiella poster		-78 639	-104 266
Resultat före skatt		-78 639	-104 266
Årets resultat		-78 639	-104 266

aj

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	7	22 665 023	22 913 407
Markanläggning	8	12 624	13 634
Mark		1 188 000	1 188 000
Summa materiella anläggningstillgångar		23 865 647	24 115 041
Summa anläggningstillgångar		23 865 647	24 115 041
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		75 451	72 631
Övriga fordringar		1 607	1 603
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 826	7 115
Summa kortfristiga fordringar		82 884	81 349
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		783 545	602 399
Summa kassa och bank		783 545	602 399
Summa omsättningstillgångar		866 429	683 748
SUMMA TILLGÅNGAR		24 732 076	24 798 789

ij

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		21 248 000	21 248 000
Upplåtelseavgifter		123 000	123 000
Fond för yttre underhåll		339 402	269 832
Summa bundet eget kapital		21 710 402	21 640 832
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 561 078	-1 387 242
Årets resultat		-78 639	-104 266
Summa fritt eget kapital		-1 639 717	-1 491 508
Summa eget kapital		20 070 685	20 149 324
Långfristiga skulder			
	9		
Övriga skulder till kreditinstitut		4 543 000	4 543 000
Summa långfristiga skulder		4 543 000	4 543 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		21 339	13 690
Skatteskulder		1 530	0
Övriga skulder		600	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		94 922	92 775
Summa kortfristiga skulder		118 391	106 465
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 732 076	24 798 789

47

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Principen för avskrivning av fastigheten har ändrats från progressiv till linjär avskrivningsmetod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

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.

Not Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Företagsinteckning	13 887 000	13 887 000
	13 887 000	13 887 000

Not 2 Övriga intäkter

	2021	2020
Intäkter el	26 072	22 002
Intäkter vatten	32 876	33 398
Övriga intäkter	32 994	25 872
Summa	91 942	81 272

Not 3 Reparations- och underhållskostnader

	2021	2020
Löpande underhåll	11 780	41 705
Summa	11 780	41 705

ij

Not 4 Drift- och förbrukningskostnader

	2021	2020
Fastighetsel	78 400	59 777
Vatten och avlopp	26 555	19 070
Avfallshantering	8 582	7 723
Försäkringar fastighet	18 767	15 112
Vägavgifter	16 640	20 465
Internet	40 401	32 246
Förbrukningsinventarier	261	10 178
Summa	189 606	164 571

Not 5 Administrationskostnader

	2021	2020
Ekonomisk förvaltning/Redovisningstjänst	18 452	18 452
Revisonsarvode	4 408	4 408
Föreningskostnader	5 555	2 710
Övriga kostnader	120	0
Summa	28 535	25 570

Not 6 Övriga kostnader

	2021	2020
Bankkostnader	2 076	2 456
Stämмо- och möteskostnader	4 823	5 062
Administrativa kostnader	3 320	2 704
Övriga externa kostnader, avdragsgill	0	1 974
Fastighetsskatt	3 060	0
Summa	13 279	12 196

UJ

Not 7 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 838 383	24 838 383
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 838 383	24 838 383
Ingående avskrivningar	-1 924 976	-1 676 592
Årets avskrivningar	-248 384	-248 384
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 173 360	-1 924 976
Utgående redovisat värde	22 665 023	22 913 407
Taxeringsvärden byggnader	9 326 000	9 326 000
Taxeringsvärden mark	2 767 000	2 767 000
	12 093 000	12 093 000
Bokfört värde byggnader	22 665 023	22 913 407
Bokfört värde mark	1 188 000	1 188 000
	23 853 023	24 101 407

Not 8 Markanläggning

	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden	20 199	20 199
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 565	-5 555
Årets avskrivningar	-1 010	-1 010
Utgående restvärde enligt plan	12 624	13 634

Not 9 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen.	4 543 000	4 543 000
	4 543 000	4 543 000

Göteborg den 3 / 4 2022



Lars-Erik Ashton
Ordförande



Ingvor Sörensson



Anna-Karin Wikman

Min revisionsberättelse har lämnats 30 / 3 2022



Ulla Jansson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Kumlet
Org.nr 769608-8413

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Kumlet för räkenskapsåret 2021.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god redovisningssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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 31 december 2021 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Kumlet för räkenskapsåret 2021.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsens som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

2022-03-30



Ulla Jansson
Revisor