

# Årsredovisning

för

## **BRF Kumlet**

769608-8413

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för BRF Kumlet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## 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 har sitt säte i Göteborgs kommun.

### ***Verksamheten under räkenskapsåret***

Verksamheten bedrevs under hela räkenskapsåret 2017.

### ***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 kvm inklusive balkonger och loftgångar. Den totala boytan uppgår till 645 kvm och lokalytan är 19 kvm. Byggnadens uppvärmning är bergvärme.

Lägenhetsfördelning:

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

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Moderna Försäkringar via Bostadsrätterna. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår samt ett gemensamt bostadsrättstillägg.

### ***Fastighetens tekniska status***

Fastigheten färdigställdes under 2013. Slutbesiktning skedde 2013-04-15 och garantibesiktning (efter 2 år) genomfördes 2015-03-12. Efterbesiktning efter garantibesiktningen genomfördes 2016-03-04.

Enligt föreningens stadgar ska minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde avsättas till yttre underhållsfond. Under 2017 gjordes en fjärde avsättning till underhållsfonden med 32 376 kronor.

### **Medlemsinformation**

Bostadsrättsföreningen Kumlet registrerades 2002-10-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-11-12 och nuvarande stadgar registrerades 2015-12-30.

### ***Medlemmar***

Gudrun Landström  
David Landström och Alexandra Otfors Landström  
Anna-Karin Wikman  
Nina Taube Johansson  
Lars Erik Ashton och Ann-Charlotte Thordenberg  
Andrea Morf  
Camilla Kolm  
Ingvor Sörenson

### ***Information till medlemmarna***

Skriftlig information skickas vid behov ut till samtliga medlemmar med e-post. Föreningen har medlemsmöten cirka en gång per kvartal för att möjliggöra information och samtal om angelägna frågor. Föreningen har en egen hemsida där medlemsprotokoll och annan viktig information för medlemmarna, samt även externa intressenter, läggs ut. Felanmälan som berör föreningens ansvarsområde tas emot via hemsidan eller via styrelsens mejladress.

### **Styrelse, revisor och valberedning**

#### ***Styrelse***

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 5 ledamöter med lägst 1 och högst 3 suppleanter. Styrelsen har sedan årsstämman, 2017-05-29, och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

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

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter 2 i förening.

Inget arvode har under året utgått till styrelsens medlemmar.

Styrelsen kan kontaktas personligen per telefon eller genom e-postadress [styrelsen@brfkumlet.se](mailto:styrelsen@brfkumlet.se).

#### ***Revisor***

Till revisor valdes, vid föreningsstämman 2017-05-29, Ulla Jansson, som Ekonomigruppen Almgren AB rekommenderat Kumlet.

#### ***Valberedning***

Föreningen har beslutat att inte tillsätta en valberedning för årsmötet 2018. Alla valberedningar görs med deltagande av samtliga bostadsrättsmedlemmar.

### **Styrelsens aktiviteter under året**

#### ***Möten***

Styrelsen har under året hållit tolv protokollförda sammanträden. Det har anordnats ett medlemsmöte med mötesanteckningar och en föreningsstämma för alla medlemmar i föreningen. Två arbetsdagar har genomförts samt en trivselkväll med glögg.

### ***Avtal***

Styrelsen beslutade ändra räntevillkoren för ett lån med beloppet 1 503 000 kr till rörlig ränta. De nya villkoren gäller från 2017-06-14.

Styrelsen beslutade förlänga räntevillkoren för ett lån med beloppet 157 415 kr med rörlig ränta. De nya villkoren gäller från 2017-12-28.

### ***Arbeten under året***

Styrelsens och medlemmarnas huvudfokus under 2017 har varit att upprätta en underhållsplan. Tre styrelsemedlemmar har deltagit i en kvällskurs om att skapa och använda en underhållsplan, anordnad av Bostadsrätterna. Lars-Erik Ashton tog fram ett underlag till underhållsplan som styrelsen kunde utgå från.

Följande övriga åtgärder har genomförts av föreningen under 2017:

- Styrelsen köpte in och installerade en hjärtstartare.
- Styrelsen köpte in och installerade en vattenslang på batteridrivna vinda.
- Under föreningens två arbetsdagar har arbete med utemiljön genomförts, exempelvis ogräsrensning, skötsel av buskar, rabatter och gruspartier, rengöring av avloppscistern, målning av fallskydd med järnvitriol och zinkpasta, översyn av expansionkärl i teknikrummet och påfyllning av vatten, städning av teknikrummet, fotografering av fasader, översyn av tak samt vaxning av dörrar.
- Lars-Erik Ashton tog över ansvaret för avläsning av el och vattenförbrukning.
- Räddningstjänsten i Storgöteborg utförde en brandskyddskontroll av Kumlets byggnader. Samtliga skorstenar och braskaminer godkändes. En del anmärkningar gjordes och dessa ska åtgärdas inom sex år.
- Styrelsen har genomfört en översyn av formuleringarna för styrelsemedlemmarnas ansvarsområden, bland annat utifrån Bostadsrätternas faktablad.
- Utifrån Kumlets underhållsplan har en översyn gjorts av ekonomin. Styrelsen har diskuterat behovet av att höja årsavgifterna, beslutat att hålla ett medlemsmöte (februari 2018) för att informera om underhållsplan och kostnader samt beslutat att avvakta årsredovisningen för 2017 innan beslut fattas.
- Styrelsen har beviljat två ansökningar om en utbyggnad respektive komplettering av befintlig altan gällande lgh 1001 19A samt lgh 1002 19B.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Nettoomsättning	330	330	332	330
Resultat efter finansiella poster	-91	-176	-176	-232
Soliditet (%)	81	81	81	81
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)	497	497	497	497
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	7 079	7 097	7 109	7 139
Fastighetens belåningsgrad (%)	19	19	18	19

### **Förändring av eget kapital (Tkr)**

	Medlems- insatser	Upplåtelse - avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	21 248	123	97	-694	-176	<b>20 598</b>
Disposition av föregående års resultat:			32	-208	176	<b>0</b>
Årets resultat					-143	<b>-143</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>21 248</b>	<b>123</b>	<b>129</b>	<b>-902</b>	<b>-143</b>	<b>20 455</b>

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-902 520
årets förlust	-142 804
	<b>-1 045 324</b>

behandlas så att	
Avsättning till yttre fond	32 376
i ny räkning överföres	-1 077 700
	<b>-1 045 324</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Årsavgifter		330 277	330 300
Övriga intäkter	2	78 614	81 338
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>408 891</b>	<b>411 638</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Reparation- och underhållskostnader	3	-7 424	-9 689
Driftskostnader	4	-158 001	-156 654
Administrationsomkostnader	5	-30 877	-60 620
Övriga externa kostnader	6	-14 875	-8 844
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-249 394	-249 394
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-460 571</b>	<b>-485 201</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-51 680</b>	<b>-73 563</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter		0	6
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-639	0
Räntekostnader avseende skulder kreditinstitut		-90 485	-102 537
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-91 124</b>	<b>-102 531</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-142 804</b>	<b>-176 094</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-142 804</b>	<b>-176 094</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-142 804</b>	<b>-176 094</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	7	23 658 559	23 906 943
Markanläggning	8	16 664	17 674
Mark		1 188 000	1 188 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>24 863 223</b>	<b>25 112 617</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>24 863 223</b>	<b>25 112 617</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		57 207	0
Övriga fordringar		8 296	8 516
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 216	14 661
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>69 719</b>	<b>23 177</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		321 967	208 640
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>321 967</b>	<b>208 640</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>391 686</b>	<b>231 817</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>25 254 909</b>	<b>25 344 434</b>

## Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

21 248 000

21 248 000

Upplåtelseavgifter

123 000

123 000

Fond för yttre underhåll

129 504

97 128

**Summa bundet eget kapital**

**21 500 504**

**21 468 128**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-902 520

-694 050

Årets resultat

-142 804

-176 094

**Summa fritt eget kapital**

**-1 045 324**

**-870 144**

**Summa eget kapital**

**20 455 180**

**20 597 984**

#### Långfristiga skulder

9

Övriga skulder till kreditinstitut

4 700 415

4 712 105

Övriga skulder

-10 020

0

**Summa långfristiga skulder**

**4 690 395**

**4 712 105**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10 020

0

Leverantörsskulder

15 722

20 583

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

83 592

13 762

**Summa kortfristiga skulder**

**109 334**

**34 345**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**25 254 909**

**25 344 434**



## 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.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Fastighetens belåningsgrad (%)

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

### Not Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Företagsinteckning	13 887 000	13 887 000
	<b>13 887 000</b>	<b>13 887 000</b>

### Not 2 Övriga intäkter

	2017	2016
Intäkter el	29 025	28 676
Intäkter vatten	30 250	30 409
Övriga intäkter	19 340	22 253
<b>Summa</b>	<b>78 615</b>	<b>81 338</b>

### Not 3 Reparations- och underhållskostnader

	2017	2016
Löpande underhåll	7 424	9 689
Planerat underhåll	0	0
<b>Summa</b>	<b>7 424</b>	<b>9 689</b>

### Not 4 Drift- och förbrukningskostnader

	2017	2016
Fastighetsel	60 546	63 710
Vatten och avlopp	18 171	34 160
Avfallshantering	8 029	8 167
Försäkringar fastighet	12 492	12 014
Vägavgifter	260	6 400
Internet	34 048	32 203
Förbrukningsinventerier	24 455	0
<b>Summa</b>	<b>158 001</b>	<b>156 654</b>

### Not 5 Administrationskostnader

	2017	2016
Ekonomisk förvaltning/Redovisningstjänst	22 277	38 421
Revisorsarvode	4 654	14 000
Föreningskostnader	3 050	2 518
Övriga kostnader	895	5 680
Differans avrundning	1	1
<b>Summa</b>	<b>30 877</b>	<b>60 620</b>

### Not 6 Övriga kostnader

	2017	2016
Bankkostnader	2 900	2 310
Stämмо- och möteskostnader	0	1 720
Bolagsverket	0	700
Hyra anläggningstillgång	0	875
Övriga externa kostnader, avdragsgill	8 146	2 215
Övriga externa kostnader, ej avdragsgill	519	136
Övriga utgifter för köpta tjänster	3 310	888
<b>14 875</b>	<b>8 844</b>	

### Not 7 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 858 582	26 026 383
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>24 858 582</b>	<b>26 026 383</b>
Ingående avskrivningar	-931 440	-683 056
Årets avskrivningar	-248 384	-248 384
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 179 824</b>	<b>-931 440</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>23 678 758</b>	<b>25 094 943</b>
Taxeringsvärden byggnader	8 400 000	8 400 000
Taxeringsvärden mark	1 854 000	1 854 000
	<b>10 254 000</b>	<b>10 254 000</b>
Bokfört värde byggnader	23 675 223	23 924 617
Bokfört värde mark	1 188 000	1 188 000
	<b>24 863 223</b>	<b>25 112 617</b>

### Not 8 Markanläggning

	2017-12-31	2016-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden	20 199	20 199
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 525	-1 515
Årets avskrivningar	-1 010	-1 010
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>16 664</b>	<b>17 674</b>

### Not 9 Långfristiga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	4 690 395	4 712 105
	<b>4 690 395</b>	<b>4 712 105</b>

Göteborg den 13 / 5 2018.



Camilla Kolm  
Ordförande



Ingvor Sörensen



Anna-Karin Wikman

Min revisionsberättelse har lämnats den 8 / 5 2018.



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 2017.

### *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 2017 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 2017.

### **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 revisions sed 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 ersättningskyldig 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.

2018-05-08



Ulla Jansson  
Revisor