

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Kumlet

769608-8413

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kumlet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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 2022.

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. 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% för att kompensera att avgifterna inte höjts tidigare. Från och med 2019-07-01 höjdes avgiften med 2% per år enligt den ekonomiska planen.

Föreningsfrågor

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

Medlemmar i föreningen:

Camilla Bång Berg och Olle Berg
Nina Taube
Gudrun Landström
Anna-Karin Wikman
Thor Myrdahl
Ingvor Sörenson
Andrea Morf
Lars Erik Ashton och Ann-Charlotte Thordenberg

Två bostadsrätter i föreningen såldes under året. Lägenhet nummer 1001 i Hus A och lägenhet nummer 1001 i Hus B. Tre medlemmar beviljades utträde ur föreningen: David Landström, Alexandra Otfors Landström och Camilla Kolm. Tre nya medlemskap beviljades: Thor Myrdahl, Camilla Bång Berg och Olle Berg.

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 och möjliggöra samtal om angelägna frågor. Därtill har föreningen genomfört två arbetsdagar, vår och höst, samt en trivselkväll med glögg utomhus i december.

Bostadsrättsföreningen 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 föreningsstämman 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	(Lämnade styrelsen 22-10-30)
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 omvaldes vid föreningsstämman 2022-05-30, Ulla Jansson.

Valberedning

Föreningen har beslutat att inte tillsätta en valberedning inför föreningsstämman 2023, Alla valberedningar görs med deltagande av samtliga bostadsrättsmedlemmar.

Styrelsens aktiviteter under året

Möten

Styrelsen har under året hållit sex protokollförda sammanträden, varav ett möte var digitalt. För medlemmarna har föreningen ordnat två medlemsmöten och en föreningsstämma. Föreningen har haft en arbetsdag på våren och en på hösten samt ordnat en trivselkväll utomhus i december med glögg.

Åtgärder och aktiviteter

Följande åtgärder har genomförts av föreningen under 2022:

- 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. Makadam köptes in och lades ut mot förrådsbyggnaden längs med perennrabatten.
- Fasadbelysningen på Hus A, belysning på förrådsbyggnaden samt ljuspollarna längs vägen upp till Kumlet åtgärdades.
- En lägenhetsfläkt i Hus A byttes.
- Service utfördes på bergvärmeanläggningen.
- Elektroder för barn har bytts i Hjärtstartaren. Detta efter att datum gått ut.
- Sotning har utförts med godkänt resultat.
- Elavtalet förnyades. Styrelsen beslutade att binda avtalet med Fortum i ytterligare tre år med start 2022-09-01.
- Styrelsen har inlett ett arbete med byte av bank för att sänka låneräntan och få en bättre inlåningsränta. Styrelsen beslutade att de befintliga lånen hos SEB till vidare ska vara obundna för att underlätta bankbyte.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	382	375	367	360
Resultat efter finansiella poster	-113	-79	-104	-106
Soliditet (%)	81	81	81	81
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)	576	564	553	543
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	6 842	6 842	6 842	6 842
Fastighetens belåningsgrad (%)	19	19	19	19

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	21 248	123	339	-1 561	-79	20 071
Disposition av föregående års resultat:			77	-156	79	0
Årets resultat					-113	-113
Belopp vid årets utgång	21 248	123	416	-1 717	-113	19 958

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 716 637
årets förlust	-112 933
	-1 829 570
behandlas så att avsättning till yttre fond	84 416
i ny räkning överföres	-1 913 986
	-1 829 570

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Årsavgifter		382 306	374 826
Övriga intäkter	2	98 704	91 942
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		481 010	466 768
Rörelsekostnader			
Reparation- och underhållskostnader	3	-20 845	-11 780
Driftskostnader	4	-193 237	-189 606
Administrationsomkostnader	5	-31 075	-28 535
Övriga externa kostnader	6	-11 283	-13 279
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-249 394	-249 394
Summa rörelsekostnader		-505 834	-492 594
Rörelseresultat		-24 824	-25 826
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter		844	0
Räntekostnader avseende skulder kreditinstitut		-88 953	-52 813
Summa finansiella poster		-88 109	-52 813
Resultat efter finansiella poster		-112 933	-78 639
Resultat före skatt		-112 933	-78 639
Årets resultat		-112 933	-78 639

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	7	22 416 639	22 665 023
Markanläggning	8	11 614	12 624
Mark		1 188 000	1 188 000
Summa materiella anläggningstillgångar		23 616 253	23 865 647
Summa anläggningstillgångar		23 616 253	23 865 647
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		82 616	75 451
Övriga fordringar		0	1 607
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 234	5 826
Summa kortfristiga fordringar		88 850	82 884
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		931 771	783 545
Summa kassa och bank		931 771	783 545
Summa omsättningstillgångar		1 020 621	866 429
SUMMA TILLGÅNGAR		24 636 874	24 732 076

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
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		416 322	339 402
Summa bundet eget kapital		21 787 322	21 710 402
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 716 637	-1 561 078
Årets resultat		-112 933	-78 639
Summa fritt eget kapital		-1 829 570	-1 639 717
Summa eget kapital		19 957 752	20 070 685
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		16 787	21 339
Skatteskulder		1 530	1 530
Övriga skulder		0	600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		117 805	94 922
Summa kortfristiga skulder		136 122	118 391
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 636 874	24 732 076

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

	2022-12-31	2021-12-31
Företagsinteckning	13 887 000	13 887 000
	13 887 000	13 887 000

Not 2 Övriga intäkter

	2022	2021
Intäkter el	22 793	26 072
Intäkter vatten	27 625	32 876
Intäkter uppvärmning	48 286	32 994
Summa	98 704	91 942

Not 3 Reparations- och underhållskostnader

	2022	2021
Löpande underhåll	20 845	11 780
Summa	20 845	11 780

Not 4 Drift- och förbrukningskostnader

	2022	2021
Fastighetsel	95 918	78 400
Vatten och avlopp	25 786	26 555
Avfallshantering	11 221	8 582
Försäkringar fastighet	18 294	18 767
Vägavgifter	16 640	16 640
Internet	24 195	40 401
Förbrukningsinventarier	1 183	261
Summa	193 237	189 606

Not 5 Administrationskostnader

	2022	2021
Ekonomisk förvaltning/Redovisningstjänst	19 000	18 452
Revisorsarvode	4 408	4 408
Föreningskostnader	7 667	5 555
Övriga kostnader	0	120
Summa	31 075	28 535

Not 6 Övriga kostnader

	2022	2021
Bankkostnader	2 076	2 076
Stäm- och möteskostnader	7 209	4 823
Administrativa kostnader	1 998	3 320
Fastighetsskatt	0	3 060
11 283	11 283	13 279

Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 838 383	24 838 383
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 838 383	24 838 383
Ingående avskrivningar	-2 173 360	-1 924 976
Årets avskrivningar	-248 384	-248 384
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 421 744	-2 173 360
Utgående redovisat värde	22 416 639	22 665 023
Taxeringsvärden byggnader	11 000 000	9 326 000
Taxeringsvärden mark	2 418 000	2 767 000
	13 418 000	12 093 000
Bokfört värde byggnader	22 416 639	22 665 023
Bokfört värde mark	1 188 000	1 188 000
	23 604 639	23 853 023

Not 8 Markanläggning

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden	20 199	20 199
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 575	-6 565
Årets avskrivningar	-1 010	-1 010
Utgående restvärde enligt plan	11 614	12 624

Not 9 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen.	4 543 000	4 543 000
	4 543 000	4 543 000

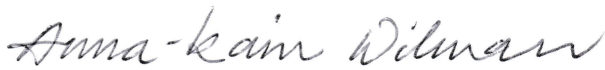
Göteborg den 16/4 2023



Lars-Erik Ashton
Ordförande



Ingvor Sörensson



Anna-Karin Wikman

Min revisionsberättelse har lämnats 18/4 2023



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 2022.

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 2022 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 2022.

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 revisionsd 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.

2023-04-18


Ulla Jansson
Revisor