

Årsredovisning

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KUMLET

769608-8413

Styrelsen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KUMLET får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Kassaflödesanalys	9
- Noter	10 - 12
- Underskrifter	12 - 13

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

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 2024.

Föreningens byggnader

Föreningen äger två hus med totalt 8 lägenheter, en lokal samt två ekonomibyggnader med teknikutrymmen och förråd. Samtliga 8 lägenheter och lokalen upplåts med bostadsrätt. Den totala byggytan uppgår till 504 kvadratmeter inklusive balkonger och loftgångar.

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

Lägenhetsfördelning:

1 lägenhet med 1 rum och kök

1 lägenhet med 2 rum och kök

5 lägenheter med 3 rum och kök

1 lägenhet med 4 rum och kök.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade med Bostadsrätternas fastighetsförsäkring hos försäkringsbolaget Folksam.

Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår samt ett gemensamt bostadsrättstillägg.

Föreningen är ett äkta privatbostadsföretag i enlighet med definitionen i IL(1999:1229). Marken innehas med äganderätt.

Föreningen är medlem i Brännö vägförening (Brännö GA:18) som sköter och förvaltar vägarna på Brännö.

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 underhållsplanen 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 (med 8% 2018, från och med 2019-07-01 med 2% per år) enligt den ekonomiska planen. Styrelsen beslutade att tillfälligt höja månadsavgiften med 5% för 2023-07-01 – 2024-06-30 för att kompensera för ökad inflation. Underhållsplanen ska uppdateras under 2025.

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen Kumlet registrerades 2002-10-09. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2012-11-12 och nuvarande stadgar registrerades 2023-08-09.

Medlemmar i föreningen:

Camilla Bång Berg och Olle Berg

Nina Taube

Gudrun Landström

Anna-Karin Wikman

Jon Gustafsson och Johanna Kylander

Ingvor Sörenson

Andrea Morf

Lars Erik Ashton och Ann-Charlotte Thordenberg

En bostadsrätt i föreningen såldes under 2023 (lägenhet nummer 1001 i hus B). Thor Myrdahl sökte utträde ur föreningen och de nya bostadsrättsinnehavarna Jon Gustavsson och Johanna Kylander tillträdde i januari 2024.

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 mars och i oktober för att informera medlemmarna och möjliggöra samtal om angelägna frågor.

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 3 och högst 5 ledamöter med lägst 1 och högst tre suppleanter.

Styrelsen har sedan föreningsstämman 2024-05-27, och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

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

Ordförande och kassör attesterar fakturor.

Ordförande, kassör och sekreterare har attesträtt i banken, två i förening.

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 2024-05-27 Ulla Jansson.

Valberedning

Föreningen har beslutat att inte tillsätta en valberedning inför föreningsstämman 2025. Alla valberedningar görs med deltagande av samtliga bostadsrättsmedlemmar.

Styrelsens aktiviteter under året

Möten

Styrelsen har under året hållit sex protokollförda sammanträden. 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 2024:

Under föreningens 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.

Under hösten renoverades den fuktskadade balkongen till lägenhet 1103 i Hus A av Konsultateljén, Reine Johansson. Målning av balkongplattans undersida samt stolpar utfördes av medlemmar i föreningen. Reine Johansson kommer att se över övriga tre balkonger och utföra förebyggande åtgärder på dessa under våren 2025.

Arbete med renovering av utsidan av trappschakt till Hus B utfördes. Medlemmarna utförde förberedande arbeten såsom kapning och grundmålning av brädor till panel samt slutmålning av den uppsatta panelen. Montering av panelen utfördes av Konsultateljén, Reine Johansson. Även det gula trappschaktet i Hus A har fuktskador och ska åtgärdas på samma sätt. Material därtill är inköpt och arbetet kommer att utföras under 2025.

Service av bergvärmeanläggningen är utförd av Värmekällan Väst.

Elektriker från HåGeEl har bytt en trasig energimätare. Den nya är elansluten istället för batteridriven. Två nya eluttag är monterade i teknischakten. Ny armatur för belysning av Kumlets logga är också inköpt och installerad.

Styrelsen beslutade att binda två av de tre banklånen i två respektive tre år. För det tredje lånet beslutades att fortsätta med 3-månadersränta och höja summan för amorteringarna till 3 000 kronor per månad.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2401-2412	2301-2312	2201-2212	2101-2112
Nettoomsättning	409	396	382	375
Resultat efter finansiella poster	-351	-226	-113	-79
Soliditet %	81	81	81	81
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	795	784	576	564
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	6 785	6 824	6 842	6 842
Sparande (kr) per kvadratmeter	164	139		
Räntekänslighet %	8,5	8,7		
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	173	176		

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter uppgår till 78%. Övriga nyckeltal redovisas under Flerårsöversikt. I enlighet med övergångsregler lämnas nya nyckeltal (BFNAR 2023:1 och ÅL 6 kap 3 a§) endast för 2023 och 2024.

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Styrelsen har under förra året tagit ett medvetet beslut om att kostnaderna för reparation av balkong och trapphusväggar ska tas från kassan istället för att tas från den yttre underhållsfonden. Eftersom föreningen under tidigare år haft ett positivt kassaflöde finns utrymme för en förlust utan att detta påverkar föreningens ekonomiska planering för framtiden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	21 371 000	500 738	-1 913 986	-225 574	19 732 178
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning		97 854	-225 574	225 574	97 854
yttreunderhåll			-97 854		-97 854
Årets resultat				-350 637	-350 637
Belopp vid årets utgång	21 371 000	598 592	-2 237 414	-350 637	19 381 541

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-2 237 414
Årets resultat	-350 637
Summa	-2 588 051

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	111 561
Balanseras i ny räkning	-2 699 612
Summa	-2 588 051

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

RESULTATRÄKNING

1

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Årsavgifter		409 458	395 748
Övriga intäkter	2	118 204	146 374
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		527 662	542 122
Rörelsekostnader			
Reparation- och underhållskostnader	3	-222 444	-72 555
Driftskostnader	4	-203 758	-201 237
Administrationsomkostnader	5	-32 949	-32 413
Övriga externa kostnader	6	-7 900	-6 809
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-249 393	-249 393
Summa rörelsekostnader		-716 444	-562 407
Rörelseresultat		-188 782	-20 285
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter		31 722	9 302
Räntekostnader skuld kreditinstitut		-193 577	-214 591
Summa finansiella poster		-161 855	-205 289
Resultat efter finansiella poster		-350 637	-225 574
Resultat före skatt		-350 637	-225 574
Årets resultat		-350 637	-225 574

BALANSRÄKNING

1

2024-12-31 2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	23 107 873	23 356 256
Markanläggning	8	9 594	10 604
Summa materiella anläggningstillgångar		23 117 467	23 366 860

Summa anläggningstillgångar 23 117 467 23 366 860

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		93 257	107 643
Övriga fordringar		18	128
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15 905	15 233
Summa kortfristiga fordringar		109 180	123 004

Kassa och bank

Kassa och bank		805 526	979 920
Summa kassa och bank		805 526	979 920

Summa omsättningstillgångar 914 706 1 102 924

SUMMA TILLGÅNGAR 24 032 173 24 469 784

2024-12-31 2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	21 371 000	21 371 000
Fond för yttre underhåll	598 592	500 738
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>21 969 592</i>	<i>21 871 738</i>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-2 237 414	-1 913 986
Årets resultat	-350 637	-225 574
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-2 588 051</i>	<i>-2 139 560</i>

Summa eget kapital	19 381 541	19 732 178
---------------------------	-------------------	-------------------

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	9	4 469 000	4 507 000
------------------------------------	---	-----------	-----------

Summa långfristiga skulder	4 469 000	4 507 000
-----------------------------------	------------------	------------------

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	36 000	24 000
Leverantörsskulder	30 351	86 619
Övriga skulder	690	3 955
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	114 591	116 032

Summa kortfristiga skulder	181 632	230 606
-----------------------------------	----------------	----------------

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	24 032 173	24 469 784
---------------------------------------	-------------------	-------------------

KASSAFLÖDESANALYS

1

2024-01-01

2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat

-188 782

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.

- Avskrivningar

249 393

Erhållen ränta

31 722

Erlagd ränta

-193 577

*Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar
av rörelsekapital*

-101 244

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar

13 824

- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder

-60 974

Kassaflöde från den löpande verksamheten**-148 394****Finansieringsverksamheten**

Utbetalning, amortering av lån

-26 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-26 000****Årets kassaflöde****-174 394****Likvida medel vid årets början****979 920****Likvida medel vid årets slut****805 526**

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2023:1 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning sker över den förväntade nyttjandeperioden.

	År
Byggnader och mark	100

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

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

Nettoomsättning = Föreningens årsavgifter.

Resultat efter finansiella poster = Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital

Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt = Årsavgifter inklusive driftskostnader som debiteras medlemmarna efter förbrukning / yta upplåten med bostadsrätt. Vid jämförelsetal för åren innan 2023 har beräkningen gjorts på endast årsavgiften / yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvadratmeter = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt.

Kommentar: Justerat resultat beräknas enligt följande:

Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll.

Sparande per kvadratmeter = justerat resultat / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Kommentar: Justerat resultat beräknas enligt följande:

Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll

Räntekänslighet = Räntebärande skulder / årsavgifter

Energikostnad per kvadratmeter = Kostnad för uppvärmning, el och vatten / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Kommentar: I kostnaden ingår även kostnader som vidaredebiteras.

Not 2	Övriga intäkter	2024	2023
-------	-----------------	------	------

Intäkter el	42 894	42 418
Intäkter vatten	38 828	30 566
Intäkter uppvärmning	36 505	51 720
Statlig kompensation elkostnader	0	21 676
Öresavrundning	-23	-6
Summa	118 204	146 374

Not 3	Reparations- och underhållskostnader	2024	2023
-------	--------------------------------------	------	------

Löpande underhåll	222 444	72 555
Summa	222 444	72 555

Not 4	Drifts- och förbrukningskostnader	2024	2023
-------	-----------------------------------	------	------

Fastighetsel	96 927	98 162
Vatten och avlopp	18 175	18 888
Avfallshantering	12 183	11 045
Försäkring fastighet	22 798	20 573
Välgavgifter	16 640	16 640
Internet	32 260	32 260
Förbrukningsinventarier	4 776	3 669
Summa	203 759	201 237

Not 5	Administrationskostnader	2024	2023
-------	--------------------------	------	------

Ekonomisk förvaltning/Redovisningstjänst	20 377	19 000
Revisionsarvode	4 959	4 408
Föreningskostnader	4 769	5 150
Övriga kostnader	2 845	3 555
Porto	–	301
Summa	32 950	32 414

Not 6	Övriga kostnader	2024	2023
-------	------------------	------	------

Bankkostnader	1 000	5 187
Stämмо- och möteskostnader	6 900	4 681
Fastighetsskatt (åter 2023)	–	-3 060
Summa	7 900	6 808

Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	24 838 383	24 838 383
	Utgående anskaffningsvärden	24 838 383	24 838 383
	Ingående avskrivningar	-2 670 127	-2 421 744
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-248 383	-248 383
	Utgående avskrivningar	-2 918 510	-2 670 127
	Mark	1 188 000	1 188 000
	Utgående nedskrivningar	1 188 000	1 188 000
	Redovisat värde	23 107 873	23 356 256

Taxeringsvärde byggnad - 11 000 000 (11 000 000) kronor

Taxeringsvärde mark - 2 418 000 (2 418 000) kronor

Bokfört värde byggnad 21 919 873 (22 168 256) kronor

Bokfört värde mark 1 188 000 (1 188 000) kronor

Not 8	Övriga materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	20 199	20 199
	Utgående anskaffningsvärden	20 199	20 199
	Ingående avskrivningar	-9 595	-8 585
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-1 010	-1 010
	Utgående avskrivningar	-10 605	-9 595
	Redovisat värde	9 594	10 604

Not 9	Långfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	Belopp på skuldpost som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	4 469 000	4 411 000

Not 10	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	13 887 000	13 887 000
	Summa ställda säkerheter	13 887 000	13 887 000

UNDERSKRIFTER

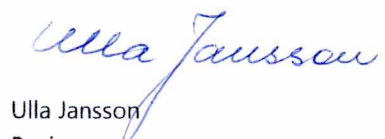
Göteborg den 6/4 2025


Lars Erik Ashton / Ordförande


Ingvor Sörensson


Anna-Karin Wikman

Min revisionsberättelse har lämnats


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 2024.

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 2024 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 2024.

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 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.

2025-03-20


Ulla Jansson
Revisor