

Årsredovisning

Brf Kumlet 20

769608-0576

Styrelsen för Brf Kumlet 20 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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	13

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen förvärvade 2008-08-21 fastigheten Stockholm Kumlet 20 i Stockholms kommun. Den totala anskaffningskostnaden uppgick till 71 587 270 kr. Detta belopp inkluderar samtliga anskaffningskostnader såsom lagfartskostnader och provisioner etc.

Brf Kumlet 20 är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens underhållsplan skapades 2019 och gäller fram till 2043.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

FÖRENINGENS ÄNDAMÅL

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

STYRELSE

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter:

Helena Axelsson	250101-251231
Patrik Sundin	250101-251231
Hidayet Tercan Sidea	250101-251231
Jeanette Eliasson	250603-251231
Francesca Privitera	250603-251231
Wilhelm Scholander	250603-250818

Suppleanter:

Anna Hållams

SAMMANTRÄDEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

FÖRVALTNING

Den ekonomiska förvaltningen har under 2025 skötts av ECA Redovisning och förvaltning AB

REVISOR

Till föreningens revisor har auktoriserad revisor Daniel Boström valts på ordinarie stämma.

ÖVERLÅTELSE

Under räkenskapsåret har 7 lägenheter bytt ägare och 2 nya lägenheter har upplåtits.

FASTIGHETEN

Föreningen disponerar tomtmark och byggnader med beteckningen Stockholm Kumlet 20 i Stockholms kommun. Markareal för tomten uppgår till 675 kvadratmeter. Fastigheten består av 39 st bostadslägenheter. Den ena lokalen är ombyggd till lägenheter och det nya garaget är färdigställt.

Den totala lägenhetsytan uppgår till 1 817 kvadratmeter och garageytan till 499 kvadratmeter, totalt 2 316 kvadratmeter. Byggnaden uppfördes 1947. Ombyggnadsår 2000, då fastigheten totalrenoverades. Föreningen äger sin mark genom äganderätt.

Av föreningens 39 bostadslägenheter var 38 upplåtna med bostadsrätt och 1 lägenhet var hyresrätt per 2025-12-31.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är sedan 2008-08-21 fullvärdesförsäkrad hos IF Försäkring.

FASTIGHETSLÅN OCH TAXERINGSVÄRDE

Per 2025-12-31 hade föreningen låneskulder på sammanlagt 11 377 750 kronor.

Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde uppgår till 126 200 000 kronor fördelat enligt följande:

	Byggnad	Mark	Totalt
Bostäder	48 000 000	54 000 000	102 000 000
Lokaler	18 400 000	5 800 000	24 200 000
Totalt	66 400 000	59 800 000	126 200 000

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Efter en gårdsdränering- och garagerenovering där projektet startade i augusti 2024 blev garaget klart i maj 2025.

Garaget är nu klart och fullt uthyrt från juni. Gården kommer att färdigställas under 2026. Marksten är lagd och gården kommer att kompletteras med växter och möbler.

Lägenheten om 51 kvm på 0,5 trappa är nu såld.

Under 2025 höjdes avgifterna med 5 %.

Föreningen vann under året processen om en f d hyresgästs dödsbo och lägenheten har sålts under hösten.

Föreningen blev stämd under 2024 av en f d lokalyresgäst i och med att föreningen sagt upp hyresavtalet. Hyresgästen ansåg att de lidit ekonomisk skada av detta och begärde skadestånd från föreningen. Förlikning skedde med 1 mkr i skadestånd till den tidigare hyresgästen utifrån rådgivning med föreningens juridiska ombud. Föreningen har under året totalt haft advokatkostnader om 459 tkr varav 250 tkr ersatts av försäkringsbolag.

Styrelsen har utarbetat och beslutat policy för uthyrning av garageplatser och extra förråd, samtliga medlemmar har

fått dessa i skrift (augusti 2025).

Föreningen har betalat av 5 miljoner av det tillfälliga lånet föreningen tog i samband med garage- och gårdsrenoveringen.

För att nämna några underhållsåtgärder som utfördes så byttes pumpstationen i undercentralen ut under året, tvättstugan fick en ny torktumlare och puts och målning mellan två terrasser utfördes.

Det som styrelsen kommer att arbeta med nu under 2026 är att upprätta en ny uppdaterad underhållsplan för att därefter börja planera för föreningens kommande underhåll.

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2501-2512	2401-2412	2301-2312	2201-2212
Nettoomsättning	1 843	1 283	1 303	1 757
Resultat efter finansiella poster	-3 960	-1 742	-1 544	-594
Soliditet %	85	77	86	86
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter brfyta	6 472	8 934	5 922	5 984
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter boyta	6 262	8 517	5 545	5 601
Årsavgift/kvm	708	666	667	593
Räntekänslighet %	9	13	9	10
Energi/m ² boyta	309	297	291	296
Sparande (kr) per kvadratmeter	-225	-520	-559	-36
Årsavgifter jämfört med intäkter %	60	90	82	55

Brf-yta: 1758 m²

Boyta: 1817 m²

Totalyta: 2316 m²

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Årets förlust består av flera delar. Garaget kunde börja hyras ut först under sommaren och hela projektet medförde extra kostnader för föreningen, även om det mesta har aktiverats i balansräkningen. Många kostnader är av engångskaraktär och är därför inte budgeterat för 2026. Föreningens styrelse fortsätter samtidigt att se över övriga kostnader och det kan inte uteslutas att det sker en avgiftshöjning under året. Dessutom har föreningen upplåtit 2 lägenheter med bostadsrätt under året vilket inte får visas i resultatet men har stärkt kassan och det egna kapitalet med

7 625 000 kr.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	84 953 213	2 336 339	-13 739 676	-1 742 303
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-1 742 303	1 742 303
Fond för yttre underhåll		499 232	-499 232	
Insatser och upplåtelser	7 625 000			
Årets resultat				-3 960 189
Belopp vid årets utgång	92 578 213	2 835 571	-15 981 211	-3 960 189

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-15 981 211
Årets resultat	-3 960 189
<i>Summa</i>	<i>-19 941 400</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	499 232
Balanseras i ny räkning	-20 440 632
<i>Summa</i>	<i>-19 941 400</i>

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

RESULTATRÄKNING

1

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 842 942	1 283 092
Övriga rörelseintäkter	3	256 459	–
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 099 401	1 283 092
Rörelsekostnader			
Driftskostnader och övriga externa kostnader	4, 5	-4 904 875	-2 052 281
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-646 911	-521 673
Summa rörelsekostnader		-5 551 786	-2 573 954
Rörelseresultat		-3 452 385	-1 290 862
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		211	328
Räntekostnader och liknande resultatposter		-508 015	-451 769
Summa finansiella poster		-507 804	-451 441
Resultat efter finansiella poster		-3 960 189	-1 742 303
Resultat före skatt		-3 960 189	-1 742 303
Årets resultat		-3 960 189	-1 742 303

BALANSRÄKNING

1

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	6	86 555 382	75 313 007
Inventarier, verktyg och installationer	7	259 052	131 527
Pågående nyanläggningar	8	–	7 539 000
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>86 814 434</i>	<i>82 983 534</i>
Summa anläggningstillgångar		86 814 434	82 983 534
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		391 854	228 014
Övriga fordringar		541	115
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		318 381	66 959
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>710 776</i>	<i>295 088</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		896 459	10 033 622
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>896 459</i>	<i>10 033 622</i>
Summa omsättningstillgångar		1 607 235	10 328 710
SUMMA TILLGÅNGAR		88 421 669	93 312 244

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser & upplåtelseavgifter		92 578 213	84 953 213
Fond för yttre underhåll		2 835 571	2 336 339
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>95 413 784</i>	<i>87 289 552</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-15 981 211	-13 739 676
Årets resultat		-3 960 189	-1 742 303
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-19 941 400</i>	<i>-15 481 979</i>
Summa eget kapital		75 472 384	71 807 573
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	2 866 500	–
Övriga skulder		17 603	5 603
Summa långfristiga skulder		2 884 103	5 603
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	8 511 250	15 492 150
Förskott från kunder		–	60 600
Leverantörsskulder		387 082	5 161 738
Skatteskulder		463 836	307 683
Övriga skulder		24 077	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		678 937	476 897
Summa kortfristiga skulder		10 065 182	21 499 068
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		88 421 669	93 312 244

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-3 452 385	-1 290 862
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	646 911	521 673
Försäkringsersättning	-250 000	-
Erhållen ränta	211	328
Erlagd ränta	-508 015	-451 769
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>-3 563 278</i>	<i>-1 220 630</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-165 688	-219
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	-4 452 986	4 996 362
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-8 181 952	3 775 513
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-4 477 811	-9 322 208
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 477 811	-9 322 208
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	7 625 000	7 380 000
Utbetalning, amortering av lån	-5 114 400	-114 400
Upptagning av nya lån	1 000 000	6 000 000
Depositioner	12 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 522 600	13 265 600
Årets kassaflöde	-9 137 163	7 718 905
Likvida medel vid årets början	10 033 622	2 314 717
Likvida medel vid årets slut	896 459	10 033 622

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen, BFNAR 2016 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

	År
Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år/25 år

Not 2 Avgifter och hyror	2025	2024
Hysesintäkter bostäder	198 491	102 212
Årsavgifter bostäder	1 244 893	1 155 134
Panter och överlåtelse	12 857	8 664
Övriga intäkter	6 659	11 432
Andrahandsuthyrning	17 452	5 651
Garage	351 190	–
Förråd	11 400	–
Summa	1 842 942	1 283 093

I årsavgifterna ingår värme, vatten, kabel-tv och bredband.

Not 3 Övriga intäkter	2025	2024
Elbilsladdning	6 459	–
Försäkringsersättning	250 000	–
Summa	256 459	–

Not 4 Driftskostnader	2025	2024
Fjärrvärme	-343 433	-351 619
Sophämtning	-134 118	-137 886
Vatten och avlopp	-113 822	-99 328
Hissar	-26 622	-15 340
Städning	-19 817	–
Reparationer	-629 059	-278 027
Teknisk förvaltning inkl löpande underhållskostnader	-161 440	-130 409

Kabel-TV och Bredband	-129 206	-124 818
Försäkringspremier	-72 881	-66 536
Fastighetsskatt/avgift	-309 236	-154 600
Övriga fastighetskostnader	-90 039	-92 535
OVK-besiktning	-18 375	–
El	-105 068	-89 980
Trädgård	-1 022 875	–
Summa	-3 175 991	-1 541 078

Not 5	Övriga externa kostnader	2025	2024
	Övriga förvaltningskostnader	-52 170	-52 318
	Revisionsarvoden	-24 750	-27 969
	Redovisningstjänster	-54 852	-52 490
	Advokatkostnader	-458 938	-135 000
	Mäklararvoden och övriga försäljningskostnader	-138 174	-231 125
	Brandskydd	–	-12 300
	Förlikningsersättning	-1 000 000	–
	Summa	-1 728 884	-511 202

Not 6	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	82 583 860	79 340 624
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp/omklassificeringar	11 873 544	3 243 236
	Utgående anskaffningsvärden	94 457 404	82 583 860
	Ingående avskrivningar	-7 270 853	-6 770 780
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-631 169	-500 073
	Utgående avskrivningar	-7 902 022	-7 270 853
	Redovisat värde	86 555 382	75 313 007

Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	377 286	377 286
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	286 534	–
	Erhållna statliga bidrag	-143 267	–
	Utgående anskaffningsvärden	520 553	377 286
	Ingående avskrivningar	-245 759	-224 159
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-15 742	-21 600
	Utgående avskrivningar	-261 501	-245 759
	Redovisat värde	259 052	131 527

Not 8	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	7 539 000	1 460 028
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Nedlagda utgifter	4 334 544	7 539 000
	Omklassificeringar/aktivering	-11 873 544	-1 460 028
	Utgående anskaffningsvärden	0	7 539 000
	Redovisat värde	0	7 539 000

Not 9	Skulder till kreditinstitut			
Långivare, lånenummer	Räntesats	Villkorsändrin	Belopp 2025	Belopp 2024
Handelsbanken	2,711%	3 månader	6 511 250	6 596 250
Handelsbanken	2,78%	2027-04-30	2 866 500	2 595 900
Handelsbanken	3%	3 månader	1 000 000	6 000 000
Handelsbanken	2,70%	3 månader	1 000 000	
Summa lån			11 377 750	15 492 150
Varav kortfristig del			8 511 250	

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 10	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	32 300 000	32 300 000
	Summa ställda säkerheter	32 300 000	32 300 000

UNDERSKRIFTER

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-18

Den dag som framgår av elektroniska underskrifter

Helena Axelsson
Styrelseordförande

Hidayet Tercan Sidea

Patrik Sundin

Jeanette Eliasson

Francesca Privitera

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk underskrift

Daniel Boström
Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.