

Årsredovisning 2025

Brf Kumlet 18

716417-9892



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Kumlet 18

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-01-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-11-12 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-03 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Kumlet18	1983	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Proinova AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1939.

Föreningen har 65 bostadsrätter om totalt 2 909 kvm och 2 lokaler om 429 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 808 kvm.

Styrelsens sammansättning

Sylvia Eljuga	Ordförande
Johan Ström	Kassör
Urszula Zarebska-Lorente	Sekreterare
Carl Wallensten	Ledamot
Danial Namousi	Ledamot
Elisabeth Risbecker Padoan	Ledamot
Nils Ludvig Anders Moberg	Suppleant

Valberedning

Andreas Vesterlund

Ian Almborg

Firmateckning

Firman tecknas av ordinarie styrelseledamöter, två i förening

Revisorer

Andreas Vesterlund Revisor intern
Joakim Häll Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- Enligt UH-plan

Planerade underhåll

- Enligt UH-plan

Avtal med leverantörer

Fastighetsförvaltning Nabo
Fjärrvärme Stockholm Exergi
Vatten och avfall Stockholm Vatten och Avfall

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen äger fastigheten Kumlet18. På fastigheten finns bostadshus med adresserna Kommendörsgatan 42 och Grevgatan 53. Fastigheten består av 65 lägenheter (drygt 2900 kvm), två lokaler (ca 430 kvm) och garage (ca 470 kvm). Föreningen upplåter 65 lägenheter med bostadsrätt. Lokalerna upplåts med hyresrätt. En ny hyresgäst flyttade in i en av hyreslokalerna på markplan i december 2024 och en omfattande uppräschning av lokalen är genomförd. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF Skadeförsäkring, som tilläggförsäkring finns en styrelseförsäkring. Spolning av stammar gjordes under året, i samband med det filmades även stammar i källar- och markplan. Föreningen har med hjälp av extern konsult utfört en analys avseende energieffektivisering. Byte av nödtelefoner i bägge hissarna beställdes 2025 och genomfördes i januari 2026. Under året har föreningen bytt leverantör av hisservice (till Schindler) och teknisk fastighetsförvaltare samt fastighetsskötare (till Delagott). De nya avtalen gäller från 2026. Stadseenlig besiktning av fastigheten gjordes 23 december 2025.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Brf Kumlet18 är en äkta bostadsrättsförening. Amortering görs enligt plan av det lån som togs upp i samband med fasad- och balkongrenovering 2020. Lånet har bindningstid på ett år med räntesats som binds på tre månader. Styrelsen följer föreningens finanspolicy, som anger riktlinjer för riskhantering. Föreningen har höjt årsavgiften både 2024 och 2025 men beslutade att inte höja årsavgiften för 2026 utifrån en helhetsbedömning. Den allmänna kostnadsutvecklingen och kommande underhållsbehov påverkar föreningens kostnadsbild och därmed framtida årsavgifter. Styrelsen har fortsatt fokus på att ha balans och stabilitet i föreningens ekonomi. Styrelsen har historiskt valt att tillämpa K2-regelverket avseende avskrivningar men kommer från 2026 att behöva ändra till K3 utifrån ändrad lagstiftning.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 15%.

Förändringar i avtal

Föreningen har bytt leverantör av hisservice (till Schindler) och leverantör av teknisk fastighetsförvaltning och fastighetsskötsel (till Delagott).

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 74 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 70 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 996 266	2 982 119	2 790 000	2 531 000
Resultat efter fin. poster	176 530	389 575	-373 205	-1 351 519
Soliditet (%)	72	71	71	71
Yttre fond	6 032 804	5 482 604	5 135 354	4 611 404
Taxeringsvärde	178 800 000	183 400 000	183 400 000	183 400 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	449	394	321	283
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	43,4	37,6	30,0	32,3
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	821	829	838	847
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	627	634	640	647
Sparande / kvm totalyta, kr	178	162	50	-253
Elkostnad / kvm totalyta, kr	25	25	27	43
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	158	178	163	149
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	30	29	23	19
Energikostnad / kvm totalyta, kr	213	231	213	211
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,95	4,53	4,52	1,67
Räntekänslighet (%)	1,83	2,11	2,61	2,99

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	7 454 650	-	-	7 454 650
Upplåtelseavgifter	19 071 340	-	-	19 071 340
Fond, yttre underhåll	5 482 604	-	550 200	6 032 804
Balanserat resultat	-23 544 146	315 193	-550 200	-23 779 153
Årets resultat	315 193	-315 193	176 530	176 530
Eget kapital	8 779 641	0	176 530	8 956 170

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-23 779 153
Årets resultat	176 530
Totalt	-23 602 624

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	536 400
Att från yttre fond i anspråk ta	-156 020
Balanseras i ny räkning	-23 983 004
	-23 602 624

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 996 267	2 982 119
Övriga rörelseintäkter	3	9 309	61 519
Summa rörelseintäkter		3 005 576	3 043 638
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 069 495	-1 925 487
Övriga externa kostnader	9	-253 061	-482 523
Personalkostnader	10	-152 114	-150 613
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-346 248	-362 049
Summa rörelsekostnader		-2 820 918	-2 920 672
RÖRELSERESULTAT		184 658	122 965
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		65 023	376 793
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-73 152	-110 184
Summa finansiella poster		-8 129	266 609
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		176 530	389 575
Skatt		0	-74 382
ÅRETS RESULTAT		176 530	315 193

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	7 771 111	8 117 359
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		7 771 111	8 117 359
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 774 611	8 120 859
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		22 436	14 878
Övriga fordringar	15	1 263 741	679 511
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	104 089	108 311
Summa kortfristiga fordringar		1 390 266	802 700
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	17	2 947 753	1 401 890
Summa kortfristiga placeringar		2 947 753	1 401 890
Kassa och bank			
Kassa och bank		367 788	2 080 442
Summa kassa och bank		367 788	2 080 442
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 705 806	4 285 031
SUMMA TILLGÅNGAR		12 480 417	12 405 890

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		26 525 990	26 525 990
Fond för yttre underhåll		6 032 804	5 482 604
Summa bundet eget kapital		32 558 794	32 008 594
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-23 779 153	-23 544 146
Årets resultat		176 530	315 193
Summa fritt eget kapital		-23 602 624	-23 228 953
SUMMA EGET KAPITAL		8 956 170	8 779 641
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		240 000	240 000
Summa långfristiga skulder		240 000	240 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	2 387 500	2 412 500
Leverantörsskulder		201 825	285 351
Skatteskulder		74 385	192 670
Övriga kortfristiga skulder		165 564	78 387
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	454 974	417 341
Summa kortfristiga skulder		3 284 247	3 386 249
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 480 417	12 405 890

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	184 658	122 965
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	346 248	362 049
	530 906	485 014
Erhållen ränta	65 023	15 717
Erlagd ränta	-73 005	-110 975
Betald inkomstskatt	0	-74 382
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	522 925	315 375
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-120 175	68 941
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-77 149	136 275
Kassaflöde från den löpande verksamheten	325 601	520 591
Investeringsverksamheten		
Förvärv av finansiella tillgångar	-1 545 863	0
Avyttring av finansiella tillgångar	0	1 000 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 545 863	1 000 000
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-25 000	-25 000
Depositioner	0	43 325
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-25 000	18 325
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 245 262	1 538 916
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 678 094	1 139 179
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 432 832	2 678 094

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kumlet 18 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	2,00 %
Fastighetsförbättringar	6,70 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

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 och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 220 448	1 061 232
Hysesintäkter, lokaler	1 420 712	1 290 484
Hysesintäkter, p-platser	606 800	554 000
Kabel-TV/Bredband	84 480	84 480
Intäktssreduktion	-380 580	-38 396
Övriga intäkter	44 407	30 319
Summa	2 996 267	2 982 119

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-16	1
Erhållna bidrag	8 775	0
Övriga rörelseintäkter	550	61 518
Summa	9 309	61 519

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	75 854	29 028
Besiktning och service	83 141	45 819
Städning	66 868	59 062
Trädgårdsarbete	2 462	0
Snöskottning	4 692	5 056
Övrigt	5 124	1 500
Summa	238 140	140 465

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	14 268	6 314
Försäkringsskador	27 170	0
Bostäder	663	0
Bostäder VVS	0	2 150
Tvättstuga	12 300	3 792
Trapphus/port/entr	4 650	3 665
Dörrar och lås/porttele	28 595	575
VA	6 305	49 060
Värme	3 603	2 013
Ventilation	0	28 114
El	31 339	1 994
Hissar	5 338	53 785
Tak	3 364	3 625
Fasader	0	981
Garage och p-platser	3 846	1 187
Försäkringsärende/vattenskada	0	66 649
Reparation p.g.a. skadegörelse	0	60 518
Summa	141 440	284 422

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VA	116 580	0
Värme	39 440	0
Summa	156 020	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	93 645	93 477
Uppvärmning	602 201	679 046
Vatten	114 221	108 972
Sophämtning	159 028	149 595
Summa	969 095	1 031 089

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	95 508	92 179
Övrigt	25 614	24 462
Självrisker	50 000	0
Kabel-TV	22 575	23 160
Bredband	47 799	60 840
Arvode teknisk förvaltning	63 244	28 920
Fastighetsskatt	260 060	239 950
Summa	564 800	469 511

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	58 758	161 580
Förbrukningsmaterial	199	5 258
Juridiska kostnader	87 749	48 544
Revisionsarvoden	29 303	29 749
Ekonomisk förvaltning	75 747	77 272
Konsultkostnader	1 305	160 120
Summa	253 061	482 523

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	120 999	117 999
Sociala avgifter	31 115	32 614
Summa	152 114	150 613

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	70 739	109 853
Övriga räntekostnader	2 413	331
Summa	73 152	110 184

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	17 862 772	17 862 772
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	17 862 772	17 862 772
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-9 745 413	-9 399 165
Årets avskrivning	-346 248	-346 248
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 091 661	-9 745 413
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	7 771 111	8 117 359
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 550 672</i>	<i>3 550 672</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	59 000 000	51 000 000
Taxeringsvärde mark	119 800 000	132 400 000
Summa	178 800 000	183 400 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	335 940	335 940
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	335 940	335 940
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-335 940	-320 139
Årets avskrivning	0	-15 801
Utgående ackumulerad avskrivning	-335 940	-335 940
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Andelar i bostadsrättsföreningar	3 500	3 500
Summa	3 500	3 500

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	113 115	81 858
Skattefordringar	85 582	0
Nabo Klientmedelskonto	831 664	597 328
Borgo	233 380	324
Summa	1 263 741	679 511

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25 108	27 497
Fastighetsskötsel	0	3 911
Försäkringspremier	32 399	30 708
Kabel-TV	5 805	5 820
Bredband	18 356	14 040
Förvaltning	22 421	19 185
Övr förutb kostn uppl int	0	7 150
Summa	104 089	108 311

NOT 17, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Kortfr.placeringar	758 194	758 194
Kortfristig placering 1	689 559	643 696
Kortfristig placering 2	1 500 000	0
Summa	2 947 753	1 401 890

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-03-29	2,72 %	2 387 500	2 412 500
Summa			2 387 500	2 412 500
Varav kortfristig del			2 387 500	2 412 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 262 500 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 531	18 982
El	9 191	8 714
Uppvärmning	85 217	92 767
Vatten	20 138	17 881
Utgiftsräntor	355	208
Förutbetalda avgifter/hyror	290 542	250 789
Beräknat revisionsarvode	28 000	28 000
Summa	454 974	417 341

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	11 667 000	11 667 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-13.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Carl Wallensten
Ledamot

Danial Namousi
Ledamot

Elisabeth Risbecker Padoan
Ledamot

Johan Ström
Kassör

Sylvia Eljuga
Ordförande

Urszula Zarebska-Lorente
Sekreterare

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Andreas Vesterlund
Revisor intern

Joakim Häll
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.03.2026 17:54

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 15.03.2026 14:17

DOCUMENT ID:

SkelqbVE5ZI

ENVELOPE ID:

Byg5WN4q-l-SkelqbVE5ZI

DOCUMENT NAME:

Brf Kumlet 18, 716417-9892 - Årsredovisning 2025-12-3
1.pdf

19 pages

SHA-512:

79e03725436d455b10f2658c5581aa1dc5cbf87579c1e7
d89936fe57c01d82b7c8fd417011a254a354dcf797f7102
4b594ae67eb2beaef0a4199fae0bec5a035

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant











eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carl-Henrik Wallensten carl.wallenstein@outlook.com	 Signed Authenticated	15.03.2026 14:33 15.03.2026 14:30	eID Low	Swedish BankID IP: 145.14.113.85
2. Urszula Zarebska-Lorente ursula.lorente@gmail.com	 Signed Authenticated	15.03.2026 19:45 15.03.2026 15:23	eID Low	Swedish BankID IP: 145.14.113.225
3. Johan Peter Ström johan.strom@stalwart.se	 Signed Authenticated	16.03.2026 07:52 16.03.2026 07:46	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.34.166
4. Sylvia Eljuga sylvia.eljuga@stalwart.se	 Signed Authenticated	18.03.2026 10:55 18.03.2026 10:54	eID Low	Swedish BankID IP: 217.13.247.91
5. DANIAL NAMOUSI daniel@namousi.com	 Signed Authenticated	18.03.2026 11:22 18.03.2026 11:21	eID Low	Swedish BankID IP: 145.14.113.143
6. ELISABETH RISBECKER PADOAN elisabeth.risbecker@gmail.com	 Signed Authenticated	18.03.2026 19:41 18.03.2026 18:48	eID Low	Swedish BankID IP: 145.14.113.178
7. ANDREAS VESTERLUND vesterlund.andreas@gmail.com	 Signed Authenticated	18.03.2026 20:30 18.03.2026 20:18	eID Low	Swedish BankID IP: 145.14.113.251
8. Joakim Rickard Häll joakim.hall@kungsbronborevision.se	 Signed Authenticated	19.03.2026 17:54 19.03.2026 17:53	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Kumlet 18, org.nr. 716417-9892

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Kumlet 18 för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår 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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB s ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Kumlet 18 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisor från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder revisorn från Kungsbron Borevision AB professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från Kungsbron Borevision AB s professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Andreas Vesterlund
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

24.03.2026 08:14

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 15.03.2026 14:18

DOCUMENT ID:

ryWq-VV9-l

ENVELOPE ID:

rye9WV49Zx-ryWq-VV9-l

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Kumlet.pdf

2 pages

SHA-512:

62d0c8307ef7c35639b748ca913c96190d372d70a3640
d68a8638625231ac1a3a1a9cf715c360b8a0267029f75a
dcbb03a13e540af23d74a87f8706132bb0232

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Joakim Rickard Häll joakim.hall@kungsbronbo revision.se	Signed Authenticated	19.03.2026 17:53 19.03.2026 17:53	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73
2. ANDREAS VESTERLUND vesterlund.andreas@gmai l.com	Signed Authenticated	24.03.2026 08:14 24.03.2026 08:13	eID Low	Swedish BankID IP: 145.14.113.251

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed