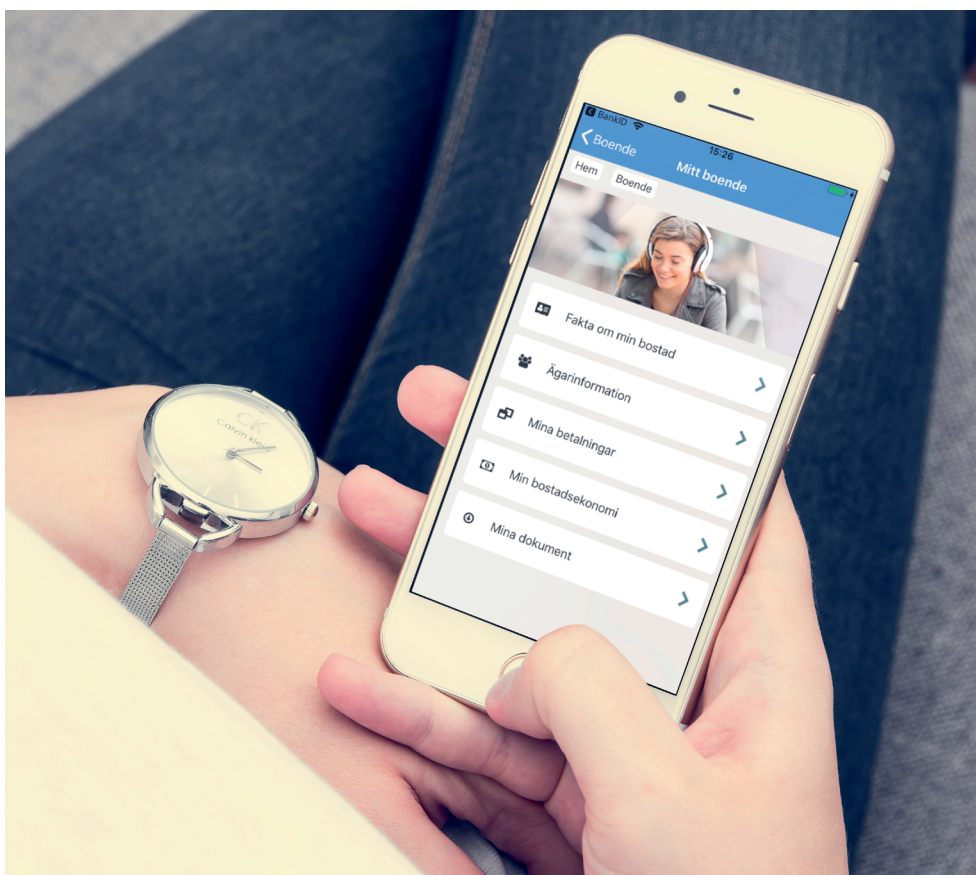




Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kummelbyrunan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2047.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-03-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-06-01 och nuvarande stadgar registrerades 2019-07-19 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Sollentuna.

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

Styrelsen

Peter Mattias Eriksson	Ledamot
Dan Mikael Kopparhed	Ledamot
Sanna Kaisa Lindgren	Ledamot
Nicolae Paladi	Ledamot

Eva Christina Wilkes Ljungdahl	Suppleant
Per Robert Winterman	Suppleant
Wera Charlotte Estelle Zuber	Suppleant
Magné	

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisor

Katrine Elbra	Ordinarie Extern	KPMG
---------------	------------------	------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-16.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hemgården 2	2007	Sollentuna
Hemgården 4	2007	Sollentuna

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1950 och består av 2 flerbostadshus.

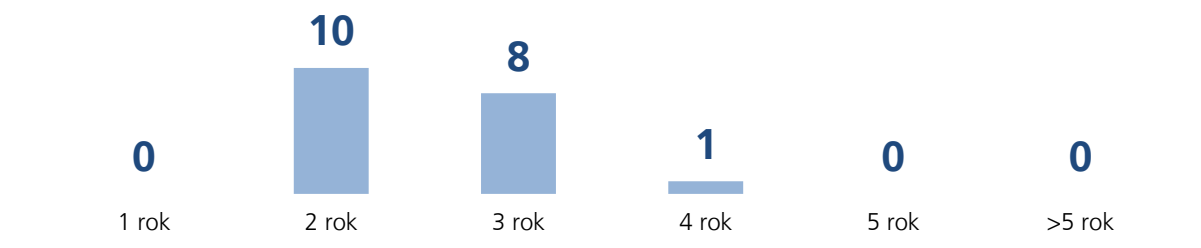
Fastigheternas värdeår är 1990.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 212 m², varav 1 938 m² utgör lägenhetsyta och 274 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 19 lägenheter med bostadsrätt samt 10 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Boende	545 m ²	3 år
Förråd	6 m ²	1 år
Förråd	13 m ²	1 år
Förråd	13 m ²	1 år
Förråd	8 m ²	1 år
Förråd	12 m ²	1 år
Butik	48 m ²	3 år
Restaurang	128 m ²	3 år
Förråd	32 m ²	1 år
Projekt	98 m ²	1 år

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Sammanträdesrum	Styrelsekontor
Tvättstuga	
Cykelrum	
Barnvagnsrum	
Gemensamhetslokal	

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Energideklaration	2019	
Tvättstuga	2019	En ny tvättmaskin.
Fjärrvärmeanläggning	2015	Fjärrvärmeanläggning utbytt. Ventiler och termostater på samtliga element utbytta.
OVK	2014	Ventilationskontroll, LGH
OVK	2013 - 2014	Ventilationskontroll. Hyreslokaler.
Stamspolning	2012	Spolning av avloppsstammar, åtgärd utförd enligt UH plan.
Fönsterrenovering	2011	Målning av fönster, karmar, ytterdörrar och smida blomlådor.
Rörstambyte	2004	
Omläggning av tak	2004	
Omputsning av fasad	2004	
Elstambyte	2004	
Ventilation	2004	
Sophus	2004	Nya sophus i anslutning till byggnaderna
Fönster	2004	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Tvättstuga	2020	Maskiner
Burspråkstakplåt	2020	Målning
OVK	2020	Ventilationskontroll
Stamspolning	2020	Avloppsstammar
Skorstenar	2021	Renovering
Trapphus	2022	Målning, etc
Entréportar	2022	Renovering
Fönster	2022	Renovering, etc
Taktvätt	2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Jourttjänst	Securitas

Övrig information

Uppdaterade stadgar antogs vid årstämman.

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

INBETALNINGAR

Rörelseintäkter	1 955 235	1 941 436
Finansiella intäkter	16 274	18 322
Minskning kortfristiga fordringar	9 444	418
Ökning av kortfristiga skulder	0	459 851
	1 980 953	2 420 027

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 366 106	1 329 793
Finansiella kostnader	289 737	319 283
Minskning av långfristiga skulder	133 358	123 178
Minskning av kortfristiga skulder	385 180	0
	2 174 381	1 772 254

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

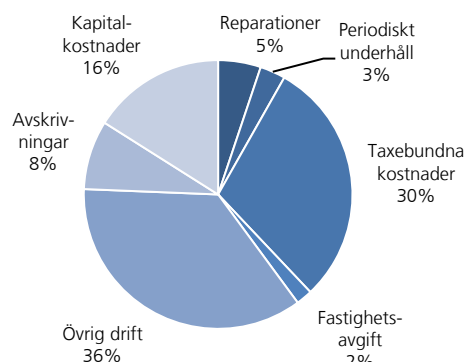
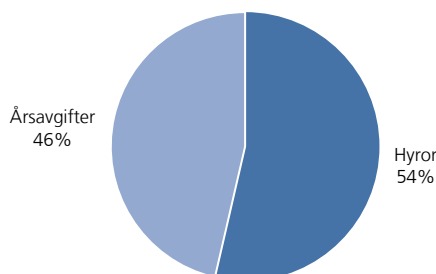
5 544 398 **5 737 826**

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

-193 429 **647 772**

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Verksamhetslokaler i källaren vid Kummelbyvägen 1, som stått oanvända sedan hyresgästen sade upp avtalet, har av stämman beslutats användas som gemensamhetslokal och därmed kommer tidigare planerad ombyggnation till bostadsrätter ej att genomföras.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 19 st
Överlåtelse under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 25
Tillkommande medlemmar: 8
Avgående medlemmar: 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 27

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	468	468	468	468
Hyror/m ² hyresrättsyta	3 693	3 645	3 648	3 623
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 519	11 587	11 651	10 162
Elkostnad/m ² totalyta	37	37	34	33
Värmekostnad/m ² totalyta	141	132	144	148
Vattenkostnad/m ² totalyta	30	28	22	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	131	144	146	177
Soliditet (%)	45	45	45	48
Resultat efter finansiella poster (tkr)	165	160	288	29
Nettoomsättning (tkr)	1 955	1 941	1 943	1 932

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 938 m² bostäder och 274 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	18 343 999	0	0	18 343 999
Upplåtelseavgifter	387 427	0	0	387 427
Fond för yttre underhåll	1 024 127	146 000	-50 000	928 127
S:a bundet eget kapital	19 755 553	146 000	-50 000	19 659 553
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-990 705	-146 000	209 863	-1 054 568
Årets resultat	164 848	164 848	-159 863	159 863
S:a ansamlad förlust	-825 857	18 848	50 000	-894 705
S:a eget kapital	18 929 696	164 848	0	18 764 848

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	164 848
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-844 705
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-146 000
summa balanserat resultat	-825 857

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs	54 239
	-771 618

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 955 235	1 941 436
Summa rörelseintäkter		1 955 235	1 941 436
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-996 592	-1 025 815
Övriga externa kostnader	Not 4	-308 535	-273 795
Personalkostnader	Not 5	-60 979	-30 184
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-150 818	-150 818
Summa rörelsekostnader		-1 516 924	-1 480 612
RÖRELSERESULTAT		438 311	460 824
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 274	18 322
Räntekostnader och liknande resultatposter		-289 737	-319 283
Summa finansiella poster		-273 463	-300 961
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		164 848	159 863
ÅRETS RESULTAT		164 848	159 863

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	36 152 138	36 302 956
Inventarier	Not 8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		36 152 138	36 302 956
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		36 152 138	36 302 956
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	859 306	1 078 431
Summa kortfristiga fordringar		859 306	1 078 431
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		4 749 991	4 733 738
Summa kassa och bank		4 749 991	4 733 738
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 609 297	5 812 169
SUMMA TILLGÅNGAR		41 761 435	42 115 125

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		18 731 426	18 731 426
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 024 127	928 127
Summa bundet eget kapital		19 755 553	19 659 553
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-990 705	-1 054 568
Årets resultat		164 848	159 863
Summa fritt eget kapital		-825 857	-894 705
SUMMA EGET KAPITAL		18 929 696	18 764 848
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	0	22 326 850
Summa långfristiga skulder		0	22 326 850
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	22 322 904	129 412
Leverantörsskulder		38 507	462 560
Övriga skulder		96 295	96 977
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	374 033	334 478
Summa kortfristiga skulder		22 831 739	1 023 427
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 761 435	42 115 125

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	200 år	200 år
Inventarier	Avskriven	Avskriven

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	906 966	906 716
Hyror lokaler momspliktiga	1 004 785	991 493
Hyror lokaler	7 232	7 232
Hyror parkering	36 250	36 000
Öresutjämning	2	-5
	1 955 235	1 941 436

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	12 986	1 567
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	18 735
	Fastighetsskötsel gård beställning	10 538	0
	Snöröjning/sandning	39 054	31 104
	Städning entreprenad	31 474	15 797
	Sotning	1 916	5 556
	Myndighetstillsyn	10 960	0
	Gemensamma utrymmen	748	0
	Serviceavtal	23 364	11 901
	Förbrukningsmateriel	3 896	1 463
	Brandskydd	14 084	116 675
		149 021	202 798
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	2 593	0
	Lokaler	3 175	3 500
	Lås	1 868	6 376
	Ventilation	2 197	0
	Elinstallationer	0	5 115
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	8 196	0
	Fönster	0	2 622
	Vattenskada	74 522	4 467
		92 550	22 080
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	0	50 000
	Tvättstuga	54 239	0
		54 239	50 000
	Taxebundna kostnader		
	El	82 136	81 439
	Värme	312 228	291 337
	Vatten	66 967	61 669
	Sophämtning/renhållning	68 782	75 210
	Grovsopor	6 891	4 291
		537 004	513 947
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	56 245	56 246
	Självrisk	0	54 600
	Bredband	71 853	71 861
		128 098	182 707
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	35 679	54 283
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	996 592	1 025 815

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	0	130
	Juridiska åtgärder	168 111	55 624
	Inkassering avgift/hyra	3 631	0
	Revisionsarvode extern revisor	18 032	17 915
	Föreningskostnader	380	0
	Fritids- och trivselkostnader	584	778
	Förvaltningsarvode	80 927	101 711
	Administration	1 332	30 069
	Konsultarvode	30 737	62 858
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 800	4 710
		308 535	273 795
Not 5	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	46 400	22 750
	Kostnadsersättningar	0	287
	Sociala kostnader	14 579	7 147
		60 979	30 184
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	150 818	150 818
		150 818	150 818

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	38 037 365	38 037 365
	Utgående anskaffningsvärde	38 037 365	38 037 365
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 734 409	-1 583 591
	Årets avskrivningar enligt plan	-150 818	-150 818
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 885 227	-1 734 409
	Planenligt restvärde vid årets slut	36 152 138	36 302 956
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 873 735	7 873 735
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	24 399 000	20 661 000
	Taxeringsvärde mark	14 158 000	9 909 000
		38 557 000	30 570 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	35 200 000	27 682 000
	Lokaler	3 357 000	2 888 000
		38 557 000	30 570 000
Not 8	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	12 063	12 063
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	12 063	12 063
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-12 063	-12 063
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-12 063	-12 063
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	10 532	38 580
	Skattefordran	54 367	35 763
	Klientmedel hos SBC	794 407	1 004 088
		859 306	1 078 431

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	928 127	847 622
	Reservering enligt stadgar	146 000	80 505
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-50 000	0
	Vid årets slut	1 024 127	928 127

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
	SBAB	1,160 %	6 703 752	7 017 219	2020-04-20
	SBAB	1,060 %	5 654 141	6 749 827	2020-12-16
	SBAB	1,170 %	6 965 011	5 689 216	2020-06-29
	SBAB	1,060 %	3 000 000	3 000 000	2020-12-14
	Summa skulder till kreditinstitut		22 322 904	22 456 262	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-22 322 904	-129 412	
			0	22 326 850	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 656 114 kr.

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

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	22 666 500	22 666 500

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	46 500	22 850
	Sociala avgifter	14 610	7 179
	Avgifter och hyror	312 923	304 449
		374 033	334 478

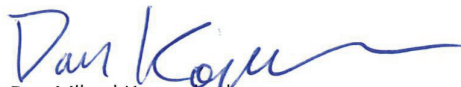
Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

SOLLENTUNA den 1 / 6 2020



Peter Mattias Eriksson
Ledamot



Dan Mikael Kopparhed
Ledamot



Sanna Kaisa Lindgren
Ledamot

Nicolae Paladi
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 3 / 6 2020
KPMG



Katrine Elbra
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kummelbyrunan, org. nr 769612-3038

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kummelbyrunan för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 upprättats 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 och god revisionssed 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 använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kummelbyrunan för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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



Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige använder vi 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 vår 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.

Solna 2020-06-03

KPMG AB

Katrine Elbra

Godkänd revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE