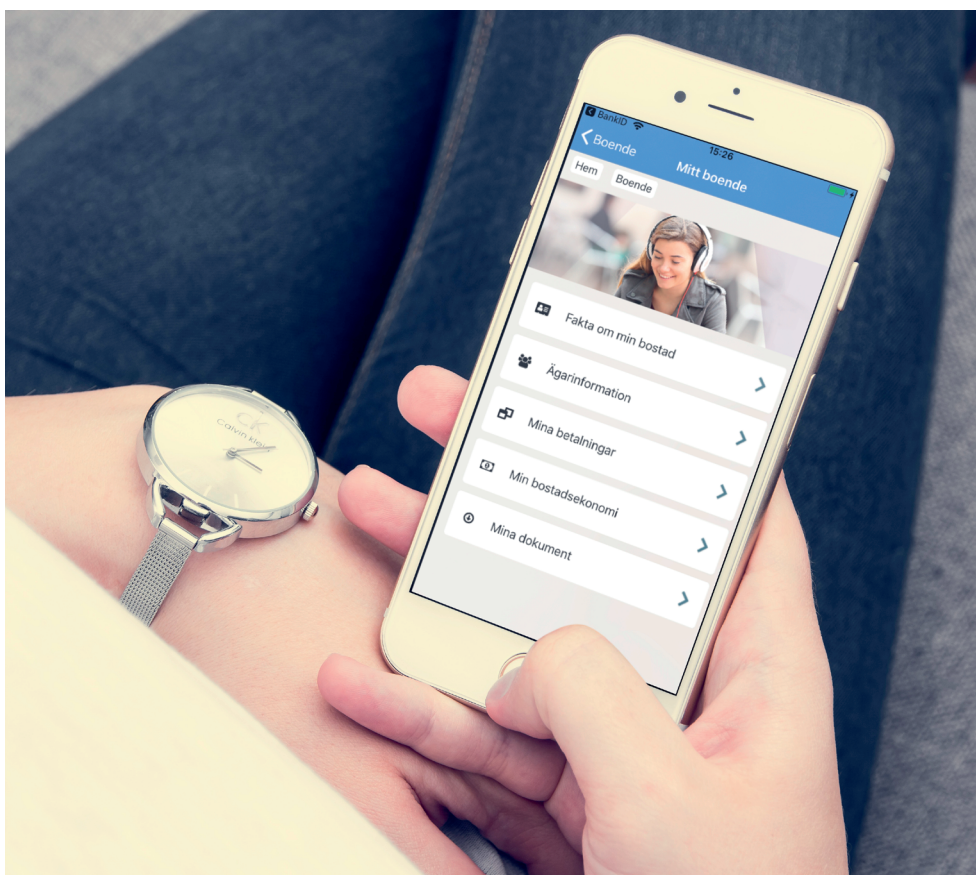




Varsågod!

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 Kumminen

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 2012 och 2052.
- 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 att höjas.

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 1969-06-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1970-03-24 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-21 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i UPPSALA.

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

Styrelsen

Yvonne Andersson	Ledamot
Sten Andersson	Ledamot
Gunnar Edgren	Ledamot
Sofi Larsson	Ledamot
Pernilla Lundgren Sävström	Ledamot

Helena Evestam Eklund	Suppleant
Anna Lundberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Tommy Irénus	Ordinarie Extern	TI Ekonomikonsult AB
--------------	------------------	----------------------

Valberedning

Lennart Lönnqvist
Thomas Persson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-13.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
ÅRSTA 13:1	1970	UPPSALA
ÅRSTA 25:1	1970	UPPSALA

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1970 och består av 24 flerbostadshus.

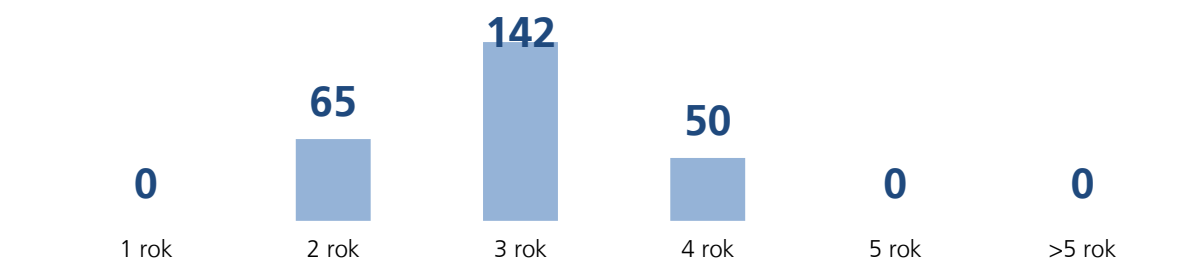
Fastigheternas värdeår är 1970.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 19 599 m², varav 19 599 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 257 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal
Pingisrum
Snickeriverkstad

Kommentar

Kummingatan 18
Kummingatan 44
Kummingatan 24

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2052.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering tvättstuga 32	2019	
Renovering tvättstuga 24	2019	
Trapphusrenovering	2018	
Renovering tvättstuga 44	2018	
Byte tvättstugedörrar	2018	
Byte av styrsystem till värmecentral	2017	Nytt styrsystem EnReduce
Slutetapp fasadrenovering	2015	
Byte av låssystem	2014 - 2015	Lägenheter, förråd samt gemensamma utrymmen.
Fasadrenovering etapp 2	2014	
Byte till säkerhetsdörrar	2014	
Trapphusbelysning	2013	Återstående del av området.
Fasadrenovering etapp 1	2013	Flerårigt projekt.
Renovering träpanel och portar entréer	2012	
Förrådsdörrar vid entré	2012	
Systematiskt brandskyddsarbete	2012	
Trapphusbelysning del av området	2011 - 2012	
Fönsterrenovering	2006 - 2007	Nya balkongdörrar + ytterbågar
Isolering husgavlar	2004 - 2006	7st gavlar 2006
Omläggning av tak	2002	
Panelbyte samt målning	1999 - 2004	
Rörstambyte	1997 - 1998	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av fönster och balkongdörrar	2019	2019/2020
Renovering tvättstuga 18	2020	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internet och TV	Telenor (tid. bredbandsbolaget) / ComHem
Fastighetsskötsel	Upplands fastighetsservice
Trappstädning	Upplands fastighetsservice
Vicevärd/Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Nomor	Skadadskontroll

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-01-01 med 2 %.

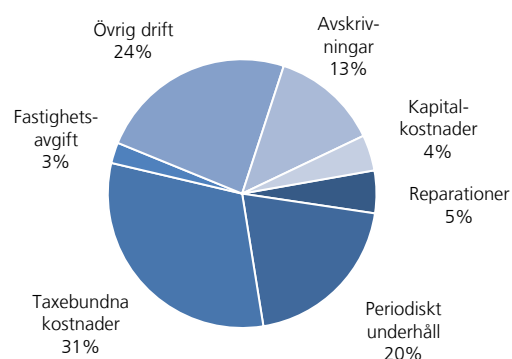
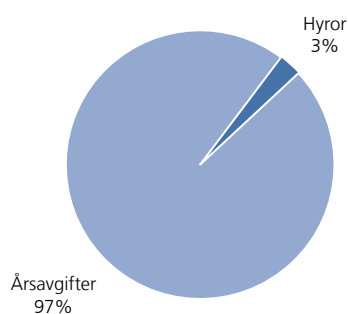
Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2019-04-01 med 2 %.

Avgifterna kommer även att höjas med 2 % 1/1 2021 med anledning av byte av fönster och balkongdörrar.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	10 098 181	8 844 523
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	12 800 643	12 556 079
Finansiella intäkter	219	168
Minskning kortfristiga fordringar	9 771	4 825
Ökning av långfristiga skulder	11 487 500	0
Ökning av kortfristiga skulder	1 738 630	0
	26 036 764	12 561 072
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	11 713 417	9 424 538
Finansiella kostnader	598 795	836 975
Ökning av materiella anläggningstillgångar	9 410 374	0
Minskning av långfristiga skulder	0	550 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	495 901
	21 722 586	11 307 414
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	14 412 358	10 098 181
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	4 314 177	1 253 658

*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

Byte av fönster och balkongdörrar påbörjades.

Renovering av tvättstuga 32 och 24 genomförd.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 257 st

Överlåtelse under året: 21 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 333

Tillkommande medlemmar: 31

Avgående medlemmar: 29

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 335

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	631	622	622	622
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 325	1 739	1 767	1 795
Elkostnad/m ² totalyta	29	31	26	25
Värmekostnad/m ² totalyta	140	101	128	145
Vattenkostnad/m ² totalyta	33	28	26	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	31	43	47	48
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 332	475	597	246
Nettoomsättning (tkr)	12 731	12 549	12 548	12 551

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 19 599 m² bostäder.

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	2 200 625	0	0	2 200 625
Fond för yttre underhåll	636 000	636 000	-510 000	510 000
S:a bundet eget kapital	2 836 625	636 000	-510 000	2 710 625
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 030 311	-636 000	985 390	-4 379 701
Årets resultat	-1 331 810	-1 331 810	-475 390	475 390
S:a ansamlad förlust	-5 362 122	-1 967 810	510 000	-3 904 312
S:a eget kapital	-2 525 497	-1 331 810	0	-1 193 686

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 331 810
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 394 312
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-636 000
summa balanserat resultat	-5 362 122

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

636 000
-4 726 121

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	12 730 742	12 548 712
Övriga rörelseintäkter	Not 3	69 901	7 367
Summa rörelseintäkter		12 800 643	12 556 079

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-10 579 493	-8 424 189
Övriga externa kostnader	Not 5	-965 566	-888 128
Personalkostnader	Not 6	-168 359	-112 221
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 820 460	-1 819 344
Summa rörelsekostnader		-13 533 877	-11 243 882

RÖRELSERESULTAT

-733 235 **1 312 197**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		219	168
Räntekostnader och liknande resultatposter		-598 795	-836 975
Summa finansiella poster		-598 576	-836 807

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-1 331 810 **475 390**

ÅRETS RESULTAT

-1 331 810 **475 390**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	22 456 562	24 242 303
Pågående byggnation	Not 9	9 366 316	0
Maskiner	Not 10	20 017	35 029
Inventarier	Not 11	47 531	23 179
Summa materiella anläggningstillgångar		31 890 426	24 300 512
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	6 000	6 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		6 000	6 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		31 896 426	24 306 512
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		330	127
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 13	14 416 223	10 112 020
Summa kortfristiga fordringar		14 416 553	10 112 147
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		14 416 553	10 112 147
SUMMA TILLGÅNGAR		46 312 979	34 418 659

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 200 625	2 200 625
Fond för yttre underhåll	Not 14	636 000	510 000
Summa bundet eget kapital		2 836 625	2 710 625
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 030 311	-4 379 701
Årets resultat		-1 331 810	475 390
Summa fritt eget kapital		-5 362 122	-3 904 311
SUMMA EGET KAPITAL		-2 525 497	-1 193 686
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	44 814 400	33 526 900
Summa långfristiga skulder		44 814 400	33 526 900
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	750 000	550 000
Leverantörsskulder		1 976 991	405 427
Skatteskulder		162	0
Övriga skulder		6 542	13 894
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 290 381	1 116 125
Summa kortfristiga skulder		4 024 076	2 085 446
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		46 312 979	34 418 659

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	50	50
Soprum/sophus	10	10
Stambyte	30	30
Fönster	20	20
Tak	20	20
Lekpark	10	10
Säkerhetsdörrar	40	40
Inventarier	5	5

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	12 374 655	12 191 780
Hyror parkering	295 972	297 812
Hyror husvagnsplats	6 600	6 600
Hyror förråd	53 482	52 692
Öresutjämning	33	-171
	12 730 742	12 548 712

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	69 901	7 367
	69 901	7 367

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	912 501	912 504
	Fastighetsskötsel beställning	21 701	12 406
	Fastighetsskötsel gård beställning	132 801	32 855
	Snöröjning/sandning	90 324	30 533
	Städning entreprenad	331 935	331 872
	Städning enligt beställning	46 933	963
	Myndighetstillsyn	0	307 200
	Bevakning	15 926	40 052
	Gemensamma utrymmen	7 531	3 271
	Sophantering	4 625	1 219
	Gård	34 867	34 529
	Serviceavtal	84 115	52 788
	Förbrukningsmateriel	11 172	11 854
	Störningsjour och larm	2 775	0
		1 697 206	1 772 045
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	9 480	0
	Hyseslägenheter	0	64 739
	Gemensamma utrymmen	17 500	0
	Tvättstuga	28 840	41 058
	Entré/trapphus	4 491	7 568
	Lås	20 541	13 513
	VVS	343 929	142 792
	Värmeanläggning/undercentral	56 541	4 838
	Ventilation	58 382	50 735
	Elinstallationer	68 021	32 285
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	5 018	0
	Tak	0	56 250
	Fönster	7 799	0
	Balkonger/altaner	0	5 028
	Mark/gård/utemiljö	51 381	3 175
	Garage/parkering	0	8 013
	Skador/klotter/skadegörelse	51 182	7 126
	Vattenskada	11 709	94 264
		734 814	531 384
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	2 157 776	0
	Gemensamma utrymmen	42 750	0
	Tvättstuga	343 750	438 422
	Entré/trapphus	112 500	899 890
	VVS	65 504	0
	Ventilation	0	173 599
	Elinstallationer	121 670	176 625
		2 843 950	1 688 536
	Taxebundna kostnader		
	El	574 705	602 427
	Värme *	2 744 700	1 988 550
	Vatten	640 228	556 490
	Sophämtning/renhållning	442 595	411 831
	Grovsopor	9 155	5 154
		4 411 383	3 564 452
	* 2019 inkluderar kvartal 4 2018		

Not 4	DRIFTKOSTNADER fortsättning	2019	2018
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	246 410	238 779
	Kabel-TV	286 485	280 148
	Bredband	5 356	5 236
		538 251	524 163
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	353 889	343 609
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	10 579 493	8 424 189
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	9 437	13 782
	Medlemsinformation	0	1 207
	Tele- och datakommunikation	3 921	22 915
	Juridiska åtgärder	86 954	8 359
	Inkassering avgift/hyra	4 675	1 700
	Hyresförluster	0	11
	Revisionsarvode extern revisor	15 000	22 875
	Föreningskostnader	26 672	32 016
	Styrelseomkostnader	4 045	20
	Fritids- och trivselkostnader	0	4 950
	Förvaltningsarvode	668 834	649 165
	Förvaltningsarvoden övriga	0	28 307
	Administration	82 557	18 054
	Korttidsinventarier	1 300	7 582
	Konsultarvode	51 601	66 817
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	10 570	10 370
		965 566	888 128
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	130 700	85 300
	Sociala kostnader	37 659	26 921
		168 359	112 221
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	412 570	412 570
	Förbättringar	1 331 276	1 331 276
	Markanläggning	33 116	33 116
	Markinventarier	8 778	8 778
	Maskiner	15 013	15 013
	Inventarier	19 706	18 591
		1 820 460	1 819 344

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	60 922 483	60 922 483
	Utgående anskaffningsvärde	60 922 483	60 922 483
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-36 680 180	-34 894 439
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 785 741	-1 785 741
	Utgående avskrivning enligt plan	-38 465 921	-36 680 180
	Planenligt restvärde vid årets slut	22 456 562	24 242 303
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 250 000	2 250 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	149 000 000	124 000 000
	Taxeringsvärde mark	63 000 000	46 000 000
		212 000 000	170 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	212 000 000	170 000 000
		212 000 000	170 000 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2019-12-31	2018-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	9 366 316	0
		9 366 316	0
Not 10	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	155 144	155 144
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	155 144	155 144
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-120 115	-105 102
	Årets avskrivningar enligt plan	-15 012	-15 012
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-135 127	-120 114
	Redovisat restvärde vid årets slut	20 017	35 030

Not 11	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	504 714	504 714
	Nyanskaffningar	44 058	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	548 772	504 714
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-481 535	-462 944
	Årets avskrivningar enligt plan	-19 706	-18 591
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-501 241	-481 535
	Redovisat restvärde vid årets slut	47 531	23 179
Not 12	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	6 000	6 000
		6 000	6 000
Not 13	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	3 721	3 721
	Skattefordran	0	10 118
	Klientmedel hos SBC	14 412 358	10 098 181
	Fordringar kreditfakturer	144	0
		14 416 223	10 112 020
Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	510 000	510 000
	Reservering enligt stadgar	636 000	510 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-510 000	-510 000
	Vid årets slut	636 000	510 000

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	1,890 %	11 494 502	11 694 502	2024-09-25
Swedbank	1,100 %	2 925 000	3 025 000	2020-05-28
Swedbank	1,830 %	3 975 000	4 025 000	2022-09-23
Swedbank	1,760 %	2 975 000	3 025 000	2020-10-23
Swedbank	1,120 %	12 194 898	12 307 398	2023-03-24
Swedbank	1,060 %	12 000 000	0	2025-10-24
Summa skulder till kreditinstitut		45 564 400	34 076 900	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-750 000	-550 000	
		44 814 400	33 526 900	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 41 814 400 kr.

Not 16 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	45 702 000	42 332 000

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

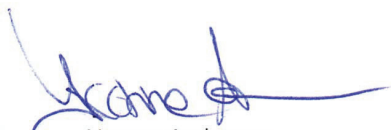
	2019-12-31	2018-12-31
Arvoden	21 300	0
Sociala avgifter	4 359	0
Ränta	125 115	75 309
Avgifter och hyror	1 139 607	1 040 816
	1 290 381	1 116 125

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Byte av fönster och balkongdörrar avslutas våren 2020.

Styrelsens underskrifter

UPPSALA den 29 / 3 2020



Yvonne Andersson
Ledamot



Sten Andersson
Ledamot



Gunnar Edgren
Ledamot

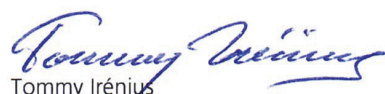


Sofi Larsson
Ledamot



Pernilla Lundgren Sävström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 4 / 5 2020



Tommy Irénius
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kumminen

Org.nr 717600-7800

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kumminen för räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kumminen för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

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

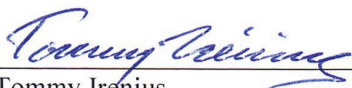
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

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 lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen eller föreningens stadgar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. 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, bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Uppsala den 4 maj 2020



Tommy Irenius
Extern revisor

Budget

BUDGET

RÖRELSEINTÄKTER

	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
Årsavgifter	12 455 000	12 374 655	12 374 000
Hyror parkering	303 000	295 972	298 000
Hyror husvagnsplats	6 000	6 600	6 000
Hyror förråd	53 000	53 482	54 000
Öresutjämning	0	33	0
Övriga intäkter	0	69 901	3 000
	12 817 000	12 800 643	12 735 000

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	-915 000	-912 501	-920 000
Fastighetsskötsel beställning	-15 000	-21 701	-88 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-50 000	-132 801	-72 000
Snöröjning/sandning	-50 000	-90 324	-50 000
Städning entreprenad	-335 000	-331 935	-336 000
Städning enligt beställning	-40 000	-46 933	-45 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-30 000	0	0
Myndighetstillsyn	-10 000	0	-6 000
Bevakning	-42 000	-15 926	-20 000
Gemensamma utrymmen	-5 000	-7 531	-6 000
Sopphantering	-1 000	-4 625	0
Gård	-43 000	-34 867	-54 000
Serviceavtal	-55 000	-84 115	-57 000
Förbrukningsmateriel	-16 000	-11 172	-16 000
Störningsjour och larm	-2 000	-2 775	0
Brandskydd	0	0	-10 000
	-1 609 000	-1 697 206	-1 680 000

Reparationer

Fastighet förbättringar	-449 000	-9 480	-425 000
Gemensamma utrymmen	0	-17 500	0
Tvättstuga	0	-28 840	0
Entré/trapphus	0	-4 491	0
Lås	0	-20 541	0
VVS	0	-343 929	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-56 541	0
Ventilation	0	-58 382	0
Elinstallationer	0	-68 021	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-5 018	0
Fönster	0	-7 799	0
Mark/gård/utemiljö	0	-51 381	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-51 182	0
Vattenskada	0	-11 709	0
	-449 000	-734 814	-425 000

Periodiskt underhåll

Byggnad	0	-2 157 776	0
Gemensamma utrymmen	0	-42 750	0
Tvättstuga	0	-343 750	-600 000
Entré/trapphus	0	-112 500	0
VVS	0	-65 504	0
Elinstallationer	0	-121 670	0
Fönster	0	0	-19 000 000
	0	-2 843 950	-19 600 000

Taxebundna kostnader			
El	-627 000	-574 705	-537 000
Värme	-2 069 000	-2 744 700	-2 617 000
Vatten	-613 000	-640 228	-515 000
Sophämtning/renhållning	-429 000	-442 595	-442 000
Grovsopor	-6 000	-9 155	-12 000
	-3 744 000	-4 411 383	-4 123 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-249 000	-246 410	-242 000
Kabel-TV	-285 000	-286 485	-287 000
Bredband	-6 000	-5 356	-6 000
	-540 000	-538 251	-535 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-354 200	-353 889	-349 000
	-354 200	-353 889	-349 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-14 000	-9 437	-9 000
Medlemsinformation	-2 000	0	0
Tele- och datakommunikation	-24 000	-3 921	-12 000
Juridiska åtgärder	-10 000	-86 954	-4 000
Inkassering avgift/hyra	-3 000	-4 675	-3 000
Revisionsarvode extern revisor	-24 000	-15 000	-24 000
Föreningskostnader	-33 000	-26 672	-22 000
Styrelseomkostnader	-1 000	-4 045	-5 000
Fritids- och trivselkostnader	-5 000	0	-6 000
Förvaltningsarvode	-693 000	-668 834	-660 000
Förvaltningsarvoden övriga	-30 000	0	-24 000
Administration	-24 000	-82 557	-26 000
Korttidsinventarier	0	-1 300	0
Konsultarvode	-25 000	-51 601	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-11 000	-10 570	-11 000
	-899 000	-965 566	-806 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-168 000	-123 500	-168 000
Övriga arvoden	0	-7 200	0
Arbetsgivaravgifter	-54 000	-37 659	-54 000
	-222 000	-168 359	-222 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-413 000	-412 570	-413 000
Förbättringar	-1 332 000	-1 331 276	-1 332 000
Markanläggning	-34 000	-33 116	-34 000
Markinventarier	-5 000	-8 778	-9 000
Maskiner	-16 000	-15 013	-15 000
Inventarier	-16 000	-19 706	-16 000
	-1 816 000	-1 820 460	-1 819 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-9 633 200	-13 533 877	-29 559 000
RÖRELSERESULTAT	3 183 800	-733 235	-16 824 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	219	0
Låneräntor	-630 000	-598 778	-720 000
Övriga räntekostnader	0	-17	0
	-630 000	-598 576	-720 000
RESULTAT	2 553 800	-1 331 810	-17 544 000

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