



2015

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Kumminen



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kumminen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

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 Kassaflöde.

- 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 vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om 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 1992-05-06 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Daniel Karlsson	Ordförande
Leif Fromm	Vice ordförande
Helena Evestam Eklund	Ledamot
Pernilla Lundgren Sävström	Ledamot
Emanuel Megerdichian	Ledamot

Stefan Sundgren	Suppleant
Pauline Svanerö	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Tommy Irenius	Ordinarie Extern	Företagarnas Revisionsbyrå
---------------	------------------	----------------------------

Valberedning

Lennart Lönnqvist	
Thomas Persson	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-28.

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.

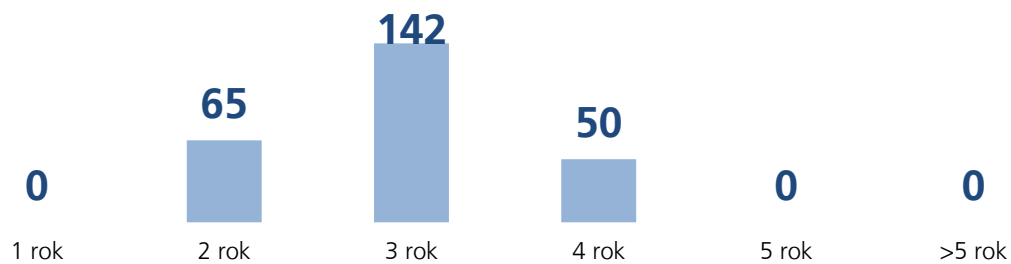
Fastigheternas värdeår är 1970.

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. Underhållsplanen uppdaterades 2015.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Slutetapp fasadrenovering	2015	
Byte av låssystem	2014 - 2015	Lägenheter, förråd samt gemensamma utrymmen.
Byte till säkerhetsdörrar	2014	
Fasadrenovering etapp 2	2014	
Fasadrenovering etapp 1	2013	Flerårigt projekt.
Trapphusbelysning	2013	Återstående del av området.
Systematiskt brandskyddsarbete	2012	
Förrådsdörrar vid entré	2012	
Renovering träpanel och portar entréer	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	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internet och TV	Bredbandsbolaget /ComHem
Fastighetskötsel	Sweax
Trappstädning	Sweax
Vicevärd/Teknisk förvaltning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC
Svea Miljö	Skadedjurskontroll

Föreningens ekonomi

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

2015 **2014**

5 165 145 **4 140 139**

INBETALNINGAR

Rörelseintäkter	12 661 001	12 600 286
Finansiella intäkter	2 042	15 179
Minskning kortfristiga fordringar	40 490	312 706
Ökning av långfristiga skulder	0	3 570 000
Ökning av kortfristiga skulder	12 719	0

12 716 252 **16 498 171**

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	10 582 575	11 461 703
Finansiella kostnader	1 047 813	1 241 707
Ökning av materiella anläggningstillgångar	106 174	2 472 686
Minskning av långfristiga skulder	550 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	297 070

12 286 562 **15 473 166**

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

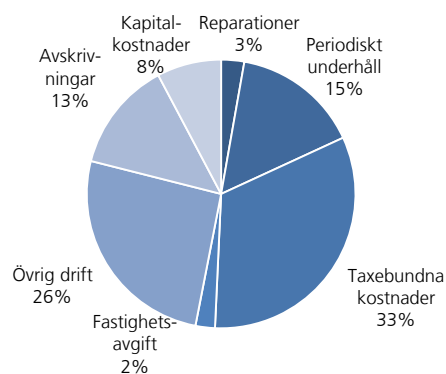
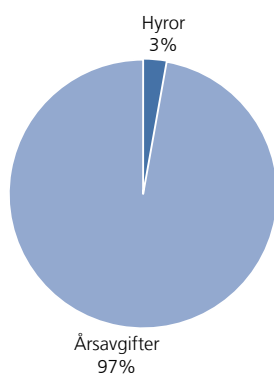
5 594 834 **5 165 145**

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

429 689 **1 025 006**

*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 1 243 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 och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Uppgradering och byte av nya låscyndrar pga. defekt.

Slutförande av sista etappen i projekt fasadrenovering.

Komplettering av cykelställ.

Montering av nya silikonlister vid samtliga balkongdörrar för att minska ner kallrasen.

Renovering av gårdslokalen Kummingatan 18.

Händelser efter året

Genomgång av undercentralernas tekniska status.

Genomgång av möjliga värme- och energiåtgärder för att dels förbättra inomhusklimatet och dels minska värmekostnaden.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 257 st

Överlåtelse under året: 41 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 329 st

Tillkommande medlemmar: 65 st

Avgående medlemmar: 50 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 344 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	622	622	592	577
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 823	1 851	1 669	1 691
Elkostnad/m ² totalyta	23	21	25	24
Värmekostnad/m ² totalyta	147	115	140	138
Vattenkostnad/m ² totalyta	30	27	24	27
Kapitalkostnader/m ² totalyta	53	63	73	71
Soliditet (%)	7	5	0	7
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-760	-1 827	-2 603	-1 083
Nettoomsättning (tkr)	12 535	12 551	11 966	11 651

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 19 599 m² bostäder.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-760 143
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 476 542
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-523 606</u>
summa balanserat resultat	-5 760 291

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

<u>2 057 147</u>
-3 703 144

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

		2015	2014
Nettoomsättning	Not 1	12 535 094	12 550 619
Övriga rörelseintäkter	Not 2	125 907	49 667
Summa rörelseintäkter		12 661 001	12 600 286

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 3	-9 479 716	-10 250 169
Övriga externa kostnader	Not 4	-953 839	-1 077 443
Personalkostnader	Not 5	-149 020	-134 090
Avskrivningar	Not 6	-1 792 798	-1 738 818
Summa rörelsekostnader		-12 375 373	-13 200 521

RÖRELSERESULTAT**285 628** **-600 235****FINANSIELLA POSTER**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 042	15 179
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 047 813	-1 241 707
Summa finansiella poster		-1 045 771	-1 226 528

ÅRETS RESULTAT**-760 143** **-1 826 763**

Balansräkning

	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 7	29 599 525	31 336 986
Maskiner och inventarier Not 8	78 952	28 115
Summa materiella anläggningstillgångar	29 678 477	31 365 101
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Fordringar hos intresseföretag Not 10	6 000	6 000
	6 000	6 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	29 684 477	31 371 101
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	12 015	29 266
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	5 638 989	5 232 539
Summa kortfristiga fordringar	5 651 004	5 261 805
KASSA OCH BANK		
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	5 651 004	5 261 805
SUMMA TILLGÅNGAR	35 335 481	36 632 905

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL	Not 11		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 200 625	2 200 625
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 047 212	523 606
Summa bundet eget kapital		3 247 837	2 724 231
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 000 148	-2 649 780
Årets resultat		-760 143	-1 826 763
Summa fritt eget kapital		-5 760 292	-4 476 542
SUMMA EGET KAPITAL		-2 512 455	-1 752 312
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	35 176 900	35 726 900
Summa långfristiga skulder		35 176 900	35 726 900
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	550 000	550 000
Leverantörsskulder		814 161	792 849
Övriga skulder		10 512	31 112
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 14	1 296 363	1 284 356
Summa kortfristiga skulder		2 671 036	2 658 317
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 335 481	36 632 905
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 13	42 656 000	42 656 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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	2015	2014
Byggnader	50 år	50 år
Soprum/sophus	10 år	10 år
Stambyte	30 år	30 år
Fönster	20 år	20 år
Tak	20 år	20 år
Lekpark	10 år	10 år
Säkerhetsdörrar	40 år	40 år
Inventarier	5 år	5 år

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

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	12 183 684	12 197 280
	Hyror lokaler	1 550	200
	Hyror parkering	297 680	300 710
	Hyror husvagnsplats	6 600	6 450
	Hyror förråd	45 750	46 150
	Öresutjämning	-170	-171
		12 535 094	12 550 619
Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Övriga erhållna bidrag	0	30 000
	Övriga intäkter	125 907	19 667
		125 907	49 667

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2015	2014
Fastighetskostnader			
	Fastighetsskötsel entreprenad	868 862	1 053 534
	Fastighetsskötsel beställning	149 501	207 872
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	83 043	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	98 055	144 735
	Snöröjning/sandning	33 611	0
	Städning entreprenad	390 584	443 157
	Städning enligt beställning	18 555	9 563
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	162 500
	Myndighetstillsyn	0	3 255
	Bevakning	17 093	14 235
	Gemensamma utrymmen	83 224	0
	Garage	12 500	0
	Gård	67 493	0
	Serviceavtal	38 050	29 312
	Förbrukningsmateriel	11 917	10 706
	Störningsjour och larm	4 328	0
	Brandskydd	11 331	0
		1 888 147	2 078 869
Reparationer			
	Fastighet förbättringar	48 838	0
	Brf Lägenheter	0	14 768
	Gemensamma utrymmen	0	15 826
	Tvättstuga	24 350	39 121
	Sophantering/återvinning	899	0
	Källare	10 037	0
	Entré/trapphus	3 387	0
	Lås	9 176	6 953
	Installationer	7 869	0
	VVS	78 591	53 019
	Värmeanläggning/undercentral	45 182	26 347
	Elinstallationer	13 063	16 514
	Tak	0	3 858
	Fasad	0	23 625
	Fönster	7 752	6 012
	Balkonger/altaner	47 480	10 285
	Mark/gård/utemiljö	51 286	37 770
	Garage/parkering	11 977	0
	Skador/klotter/skadegörelse	6 250	0
	Vattenskada	7 060	73 965
		373 197	328 062
Periodiskt underhåll			
	Gemensamma utrymmen	271 892	0
	Entré/trapphus	0	228 168
	Lås	0	848 975
	Ventilation	155 354	362 500
	Elinstallationer	0	21 531
	Fasad	1 629 901	1 522 512
	Mark/gård/utemiljö	0	234 923
		2 057 147	3 218 609
Taxebundna kostnader			
	El	448 928	413 581
	Värme	2 886 664	2 251 413
	Vatten	596 179	529 282
	Sophämtning/renhållning	402 629	399 687
	Grovsopor	34 697	39 837
		4 369 097	3 633 799

	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	203 091	346 903
	Kabel-TV	264 899	326 121
	Bredband	4 688	5 037
		472 678	678 061
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	319 451	312 769
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	9 479 716	10 250 169
Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2015	2014
	Kreditupplysning	15 300	6 613
	Tele- och datakommunikation	7 761	6 145
	Juridiska åtgärder	60 745	81 175
	Inkassering avgift/hyra	7 775	9 350
	Hysesförluster	13 110	0
	Revisionsarvode extern revisor	24 062	500
	Föreningskostnader	25 846	33 859
	Styrelseomkostnader	4 451	4 855
	Förvaltningsarvode	755 348	736 500
	Förvaltningsarvodena övriga	0	29 600
	Administration	23 668	41 063
	Konsultarvode	5 604	107 443
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	10 170	20 340
		953 839	1 077 443
Not 5	PERSONALKOSTNADER	2015	2014
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	113 400	102 000
	Sociala kostnader	35 620	32 090
		149 020	134 090
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2015	2014
	Byggnad	412 570	412 570
	Förbättringar	1 331 276	1 290 576
	Markanläggning	33 116	33 116
	Markinventarier	4 389	0
	Inventarier	11 446	2 556
		1 792 798	1 738 818

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2015-12-31	2014-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	60 878 592	58 436 577
	Nyanskaffningar	43 891	2 442 015
	Utgående anskaffningsvärde	60 922 483	60 878 592
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-29 541 607	-27 805 344
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 781 352	-1 736 262
	Utgående avskrivning enligt plan	-31 322 958	-29 541 607
	Planenligt restvärde vid årets slut	29 599 525	31 336 986
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 250 000	2 250 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	111 000 000	111 000 000
	Taxeringsvärde mark	36 000 000	36 000 000
		147 000 000	147 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	147 000 000	147 000 000
		147 000 000	147 000 000
Not 8	MASKINER OCH INVENTARIER	2015-12-31	2014-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	522 512	491 841
	Nyanskaffningar	62 283	30 671
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	584 795	522 512
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-494 397	-491 841
	Årets avskrivningar enligt plan	-11 446	-2 556
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-505 843	-494 397
	Redovisat restvärde vid årets slut	78 952	28 115
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2015-12-31	2014-12-31
	Skattekonto	2 232	26 436
	Skattefordran	34 276	40 958
	Klientmedel hos SBC	5 594 834	5 165 145
	Fordringar	7 647	0
		5 638 989	5 232 539
Not 10	FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG	2015-12-31	2014-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	6 000	6 000
		6 000	6 000

Not 11 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	1 047 212	523 606	0	523 606
S:a bundet eget kapital	3 247 837	523 606	0	2 724 231
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 000 148	-523 606	-1 826 763	-2 649 780
Årets resultat	-760 143	-760 143	1 826 763	-1 826 763
S:a ansamlad förlust	-5 760 292	-1 283 749	0	-4 476 542
S:a eget kapital	-2 512 455	-760 143	0	-1 752 312

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2015-12-31	2014-12-31
Vid årets början	523 606	774 561
Reservering enligt stadgar	523 606	523 606
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-774 561
Vid årets slut	1 047 212	523 606

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2015-12-31	Belopp 2015-12-31	Belopp 2014-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	3,420 %	12 294 502	12 494 502	2018-09-26
Swedbank	2,750 %	4 175 000	4 225 000	2017-09-25
Swedbank	1,760 %	3 175 000	3 225 000	2020-10-23
Swedbank	0,933 %	3 325 000	3 425 000	Rörligt
Swedbank	2,630 %	12 757 398	12 907 398	2019-04-25
Summa skulder till kreditinstitut		35 726 900	36 276 900	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-550 000	-550 000	
		35 176 900	35 726 900	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 32 426 900 kr.

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
Arvoden	12 600	36 000
Sociala avgifter	3 959	11 311
Ränta	132 564	176 391
Avgifter och hyror	1 147 240	1 060 654
	1 296 363	1 284 356

Styrelsens underskrifter

UPPSALA den 18 / 4 2016



Daniel Karlsson
Ordförande



Leif Fromm
Viceordförande



Helena Evestam Eklund
Ledamot



Pernilla Lundgren Sävström
Ledamot

Emanuel Megerdichian
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 29/4 2016



Tommy Irenjus
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kumminen

Org.nr 717600-7800

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kumminen för räkenskapsåret 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2015-12-31 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kumminen för räkenskapsåret 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar och bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

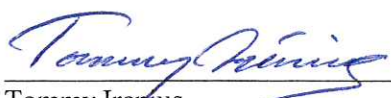
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Uppsala den 29 april 2016



Tommy Irenius
Godkänd revisor

Budget

BUDGET	Budget 2016	Utfall 2015	Budget 2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	12 191 800	12 183 684	12 192 000
Hyror lokaler	1 800	1 550	0
Hyror parkering	300 700	297 680	298 200
Hyror husvagnsplats	6 600	6 600	6 600
Hyror förråd	43 800	45 750	45 000
Öresutjämning	0	-170	0
Övriga intäkter	2 000	125 907	2 000
	12 546 700	12 661 001	12 543 800
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-1 016 400	-868 862	-992 000
Fastighetskötsel beställning	-100 000	-149 501	-180 000
Fastighetskötsel gård entreprenad	0	-83 043	0
Fastighetskötsel gård beställning	-150 000	-98 055	-100 000
Snöröjning/sandning	-50 000	-33 611	0
Städning entreprenad	-445 900	-390 584	-417 000
Städning enligt beställning	-30 000	-18 555	-30 000
Myndighetstillsyn	-9 000	0	-9 000
Bevakning	-15 000	-17 093	-10 000
Gemensamma utrymmen	0	-83 224	0
Garage	0	-12 500	0
Gård	0	-67 493	0
Serviceavtal	-67 900	-38 050	-27 000
Förbrukningsmateriel	-15 000	-11 917	-15 000
Störningsjour och larm	0	-4 328	-5 000
Brandskydd	-20 000	-11 331	-25 000
	-1 919 200	-1 888 147	-1 810 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-350 000	-48 838	-350 000
Tvättstuga	0	-24 350	0
Sophantering/återvinning	0	-899	0
Källare	0	-10 037	0
Entré/trapphus	0	-3 387	0
Lås	0	-9 176	0
Installationer	0	-7 869	0
VVS	0	-78 591	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-45 182	0
Elinstallationer	0	-13 063	0
Fönster	0	-7 752	0
Balkonger/altaner	0	-47 480	0
Mark/gård/utemiljö	0	-51 286	0
Garage/parkering	0	-11 977	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-6 250	0
Vattenskada	0	-7 060	0
	-350 000	-373 197	-350 000
Periodiskt underhåll			
Gemensamma utrymmen	0	-271 892	-200 000
Ventilation	0	-155 354	0
Elinstallationer	0	0	-100 000
Fasad	0	-1 629 901	-2 000 000
Mark/gård/utemiljö	-350 000	0	0
	-350 000	-2 057 147	-2 300 000

Taxebundna kostnader			
El	-498 000	-448 928	-498 000
Värme	-2 900 000	-2 886 664	-2 900 000
Vatten	-610 000	-596 179	-610 000
Sophämtning/renhållning	-440 000	-402 629	-440 000
Grovsopor	-40 000	-34 697	-40 000
	-4 488 000	-4 369 097	-4 488 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-177 800	-203 091	-176 000
Kabel-TV	-268 700	-264 899	-265 500
Bredband	-5 000	-4 688	-4 600
	-451 500	-472 678	-446 100
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-326 100	-319 451	-319 400
	-326 100	-319 451	-319 400
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-8 000	-15 300	-5 000
Tele- och datakommunikation	-9 000	-7 761	-9 000
Juridiska åtgärder	-80 000	-60 745	-100 000
Inkassering avgift/hyra	-10 000	-7 775	-15 000
Hysesförluster	0	-13 110	0
Revisionsarvode extern revisor	-24 600	-24 062	-25 000
Föreningskostnader	-30 000	-25 846	-30 000
Styrelseomkostnader	-10 000	-4 451	-10 000
Fritids- och trivselkostnader	-5 000	0	-5 000
Förvaltningsarvode	-779 900	-755 348	-765 000
Förvaltningsarvoden övriga	-20 000	0	-20 000
Administration	-30 000	-23 668	-20 000
Korttidsinventarier	-3 000	0	-3 000
Konsultarvode	-30 000	-5 604	-30 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-10 400	-10 170	-10 400
	-1 049 900	-953 839	-1 047 400
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-100 000	-113 400	-100 000
Arbetsgivaravgifter	-32 000	-35 620	-32 000
	-132 000	-149 020	-132 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-412 600	-412 570	-412 600
Förbättringar	-1 331 300	-1 331 276	-1 395 000
Markanläggning	-33 100	-33 116	-33 100
Markinventarier	-8 800	-4 389	0
Inventarier	-18 600	-11 446	-6 100
	-1 804 400	-1 792 798	-1 846 800
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-10 871 100	-12 375 373	-12 739 700
RÖRELSERESULTAT	1 675 600	285 628	-195 900
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	1 309	5 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	370	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	363	0
Låneräntor	-970 000	-1 047 753	-1 091 000
Övriga räntekostnader	0	-60	0
	-970 000	-1 045 771	-1 086 000
RESULTAT	705 600	-760 143	-1 281 900