

2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Kumminen



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kumminen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

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 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 2016-08-09 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Pernilla Lundgren Sävström	Ordförande
Helena Evestam Eklund	Vice ordförande
Yvonne Andersson	Ledamot
Sten Andersson	Ledamot
Sofi Larsson	Ledamot

Petter Källander	Suppleant
Katarina Magnusson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Yvonne Andersson, Petter Källander, Sofi Larsson, Pernilla Lundgren Sävström och Katarina Magnusson.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Lennart Lönnqvist
Thomas Persson

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-26.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
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.

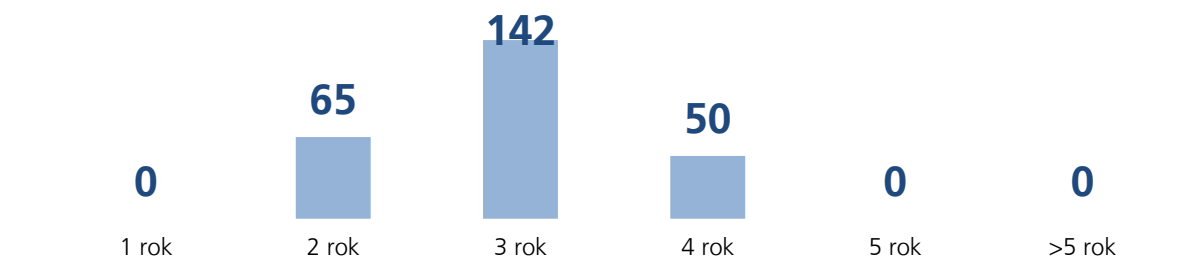
Fastigheternas värdeår är 1970.

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.

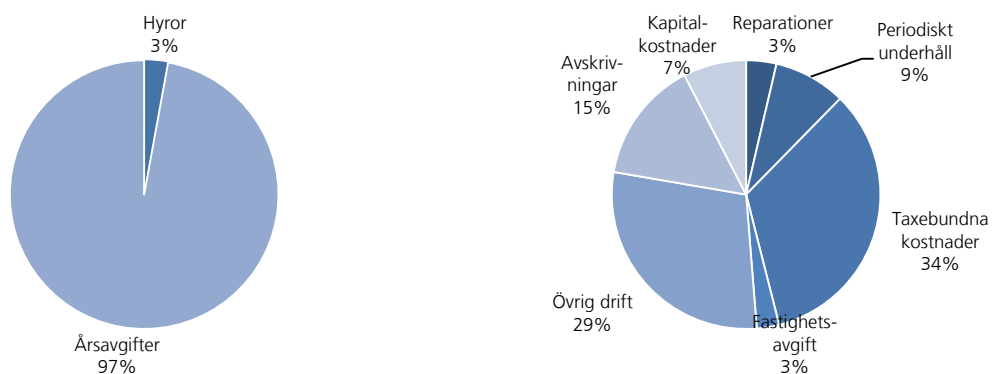
Avtal	Leverantör
Internet och TV	Bredbandsbolaget /ComHem
Fastighetskötsel	Sweax
Trappstädning	Sweax
Vicevärd/Teknisk förvaltning	Sweax
Ekonomisk förvaltning	SBC
Nomor	Skadedjurskontroll

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 594 834	5 165 145
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	12 603 308	12 661 001
Finansiella intäkter	697	2 042
Minskning kortfristiga fordringar	0	40 490
Ökning av kortfristiga skulder	0	12 719
	12 604 006	12 716 252
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	9 594 724	10 582 575
Finansiella kostnader	948 541	1 047 813
Ökning av materiella anläggningstillgångar	75 063	106 174
Ökning av kortfristiga fordringar	125 301	0
Minskning av långfristiga skulder	550 000	550 000
Minskning av kortfristiga skulder	277 910	0
	11 571 538	12 286 562
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	6 627 302	5 594 834
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 032 468	429 689

*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 1 268 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

Asfaltering utanför miljörum 3

Byte av lekplats på 30 gården

Byte av lekplats på 20 gården

Rörelsesensorer och LED ljuskällor installerades i samtliga sop- och cykelrum

Cykelrensning i cykelförråd

Nyckelhanteringen överflyttad till Certego

Slutbesiktning OVK

Nya stadgar registrerades

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 257 st
Överlåtelser under året: 23 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 344
Tillkommande medlemmar: 34
Avgående medlemmar: 44
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 344

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	622	622	622	592
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 795	1 823	1 851	1 669
Elkostnad/m ² totalyta	25	23	21	25
Värmekostnad/m ² totalyta	145	147	115	140
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	30	27	24
Kapitalkostnader/m ² totalyta	48	53	63	73
Resultat efter finansiella poster (tkr)	246	-760	-1 827	-2 603
Nettoomsättning (tkr)	12 551	12 535	12 551	11 966

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	510 000	510 000	-1 047 212	1 047 212
S:a bundet eget kapital	2 710 625	510 000	-1 047 212	3 247 837
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 223 080	-510 000	287 068	-5 000 148
Årets resultat	246 402	246 402	760 143	-760 143
S:a ansamlad förlust	-4 976 678	-263 598	1 047 211	-5 760 292
S:a eget kapital	-2 266 053	246 402	-1	-2 512 455

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	246 402
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 713 080
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-510 000
summa balanserat resultat	-4 976 678

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

510 000
-4 466 678

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	12 550 847	12 535 094
Övriga rörelseintäkter	Not 3	52 462	125 907
Summa rörelseintäkter		12 603 308	12 661 001
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-8 371 943	-9 479 716
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 019 381	-953 839
Personalkostnader	Not 6	-203 400	-149 020
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 814 340	-1 792 798
Summa rörelsekostnader		-11 409 064	-12 375 373
RÖRELSERESULTAT		1 194 245	285 628
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		697	2 042
Räntekostnader och liknande resultatposter		-948 541	-1 047 813
Summa finansiella poster		-947 843	-1 045 771
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		246 402	-760 143
ÅRETS RESULTAT		246 402	-760 143

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31	
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	27 813 784	29 599 525
Maskiner och inventarier	Not 9	125 416	78 952
Summa materiella anläggningstillgångar	27 939 200	29 678 477	
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	6 000	6 000
Summa finansiella anläggningstillgångar	6 000	6 000	
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	27 945 200	29 684 477	
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar	3 027	12 015	
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	6 805 746	5 638 989
Summa kortfristiga fordringar	6 808 773	5 651 004	
KASSA OCH BANK			
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	6 808 773	5 651 004	
SUMMA TILLGÅNGAR	34 753 973	35 335 481	

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 200 625	2 200 625
Fond för yttre underhåll	Not 12	510 000	1 047 212
Summa bundet eget kapital		2 710 625	3 247 837
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 223 080	-5 000 148
Årets resultat		246 402	-760 143
Summa fritt eget kapital		-4 976 678	-5 760 292
SUMMA EGET KAPITAL		-2 266 053	-2 512 455
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	34 626 900	35 176 900
Summa långfristiga skulder		34 626 900	35 176 900
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	550 000	550 000
Leverantörsskulder		564 145	814 161
Övriga skulder		20 307	10 512
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 258 674	1 296 363
Summa kortfristiga skulder		2 393 126	2 671 036
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 753 973	35 335 481

Tilläggsupplysningar

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.

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	2016	2015
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 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	12 191 779	12 183 684
Hyror lokaler	0	1 550
Hyror parkering	301 617	297 680
Hyror husvagnsplats	6 367	6 600
Hyror förråd	51 254	45 750
Öresutjämning	-170	-170
	12 550 847	12 535 094

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Övriga intäkter	52 462	125 907
	52 462	125 907

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
Fastighetskostnader			
	Fastighetsskötsel entreprenad	1 012 769	868 862
	Fastighetsskötsel beställning	93 365	149 501
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	83 043
	Fastighetsskötsel gård beställning	89 251	98 055
	Snöröjning/sandning	8 559	33 611
	Städning entreprenad	457 904	390 584
	Städning enligt beställning	53 346	18 555
	Myndighetstillsyn	3 255	0
	Bevakning	16 035	17 093
	Gemensamma utrymmen	4 419	83 224
	Garage	0	12 500
	Gård	56 457	67 493
	Serviceavtal	52 695	38 050
	Förbrukningsmateriel	9 188	11 917
	Störningsjour och larm	5 934	4 328
	Brandskydd	7 225	11 331
		1 870 402	1 888 147
Reparationer			
	Fastighet förbättringar	8 485	48 838
	Brf Lägenheter	1 125	0
	Lokaler	1 566	0
	Gemensamma utrymmen	7 953	0
	Tvättstuga	32 090	24 350
	Sophantering/återvinning	0	899
	Källare	0	10 037
	Entré/trapphus	11 734	3 387
	Lås	21 996	9 176
	Installationer	0	7 869
	VVS	78 743	78 591
	Värmeanläggning/undercentral	0	45 182
	Elinstallationer	153 071	13 063
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 359	0
	Tak	2 375	0
	Fasad	3 402	0
	Fönster	1 063	7 752
	Balkonger/altaner	4 595	47 480
	Mark/gård/utemiljö	101 394	51 286
	Garage/parkering	10 792	11 977
	Skador/klotter/skadegörelse	0	6 250
	Vattenskada	0	7 060
		443 743	373 197
Periodiskt underhåll			
	Gemensamma utrymmen	0	271 892
	Lås	77 100	0
	Ventilation	287 724	155 354
	Fasad	0	1 629 901
	Fönster	93 608	0
	Mark/gård/utemiljö	609 973	0
		1 068 405	2 057 147
Taxebundna kostnader			
	El	485 353	448 928
	Värme	2 847 050	2 886 664
	Vatten	420 428	596 179
	Sophämtning/renhållning	410 321	402 629
	Grovsopor	10 463	34 697
		4 173 615	4 369 097
Övriga driftkostnader			

Försäkring	214 176	203 091
Kabel-TV	270 650	264 899
Bredband	5 076	4 688
	489 902	472 678
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	325 876	319 451
TOTALT DRIFTKOSTNADER	8 371 943	9 479 716

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Kreditupplysning	18 844	15 300
	Tele- och datakommunikation	6 322	7 761
	Juridiska Åtgärder	14 844	60 745
	Inkassering avgift/hyra	2 975	7 775
	Hysesförluster	900	13 110
	Förvaltning	153 750	0
	Revisionsarvode extern revisor	21 296	24 062
	Föreningskostnader	49 648	25 846
	Styrelseomkostnader	4 925	4 451
	Förvaltningsarvode	639 157	755 348
	Förvaltningsarvodena övriga	9 701	0
	Administration	26 989	23 668
	Korttidsinventarier	16 317	0
	Konsultarvode	43 543	5 604
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	10 170	10 170
		1 019 381	953 839

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	156 800	113 400
	Sociala kostnader	46 600	35 620
		203 400	149 020

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	412 570	412 570
	Förbättringar	1 331 276	1 331 276
	Markanläggning	33 116	33 116
	Markinventarier	8 778	4 389
	Maskiner	10 008	0
	Inventarier	18 591	11 446
		1 814 340	1 792 798

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	60 922 483	60 878 592
	Nyanskaffningar	0	43 891
	Utgående anskaffningsvärde	60 922 483	60 922 483
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-31 322 958	-29 541 607
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 785 741	-1 781 352
	Utgående avskrivning enligt plan	-33 108 699	-31 322 958
	Planenligt restvärde vid årets slut	27 813 784	29 599 525
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 250 000	2 250 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	124 000 000	111 000 000
	Taxeringsvärde mark	46 000 000	36 000 000
		170 000 000	147 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	170 000 000	147 000 000
		170 000 000	147 000 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	584 795	522 512
	Nyanskaffningar	75 063	62 283
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	659 858	584 795
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-505 843	-494 397
	Årets avskrivningar enligt plan	-28 599	-11 446
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-534 442	-505 843
	Redovisat restvärde vid årets slut	125 416	78 952
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	3 071	2 232
	Skattefordran	27 851	34 276
	Klientmedel hos SBC	6 627 302	5 594 834
	Inkasso	4	0
	Fordringar	147 518	7 647
		6 805 746	5 638 989

Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		2016-12-31	2015-12-31	
	Insats Bostadsrätterna Sverige		6 000	6 000	
			6 000	6 000	
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2016-12-31	2015-12-31	
	Vid årets början		1 047 212	523 606	
	Reservering enligt stadgar		510 000	523 606	
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-1 047 212	0	
	Vid årets slut		510 000	1 047 212	
Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31	ändringsdag	
	Swedbank	3,420 %	12 094 502	12 294 502	2018-09-26
	Swedbank	0,757 %	3 225 000	3 325 000	Rörligt
	Swedbank	2,750 %	4 125 000	4 175 000	2017-09-25
	Swedbank	1,760 %	3 125 000	3 175 000	2020-10-23
	Swedbank	2,630 %	12 607 398	12 757 398	2019-04-25
	Summa skulder till kreditinstitut		35 176 900	35 726 900	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-550 000	-550 000	
			34 626 900	35 176 900	

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

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

2016-12-31

2015-12-31

Fastighetsinteckningar

42 656 000

42 656 000

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Installation och driftoptimering av undercentralernas styrsystem med EnReduce (Februari)

Beskäring av samtliga träd på området (Januari)

Byte av gungställning på 2 och 16-gården

Termografering av samtliga hus (Februari)

Upphandling av ny lokalvård

Upphandling av nytt skötselavtal

Upphandling av ekonomisk förvaltning

Pilotprojekt isolering av vind och grund i 20 huset (Februari)

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2016-12-31	2015-12-31
Arvoden	26 600	12 600
Sociala avgifter	8 358	3 959
Ränta	131 631	132 564
Avgifter och hyror	1 092 085	1 147 240
	1 258 674	1 296 363

Styrelsens underskrifter

UPPSALA den 29/3 2017


Pernilla Lundgren-Sävström
Ordförande


Helena Evestam Eklund
Vice ordförande


Yvonne Andersson
Ledamot


Sten Andersson
Ledamot


Sofi Larsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 29/4 2017


Tommy Irenius
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 2016.

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 2016-12-31 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 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 2016 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen eller stadgarna.

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 24 april 2017

Företagarnas Revisionsbyrå i Uppsala AB



Tommy Irenius
Godkänd revisor

Budget

BUDGET	Budget 2017	Utfall 2016	Budget 2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	12 191 800	12 191 779	12 191 800
Hyror lokaler	0	0	1 800
Hyror parkering	298 000	301 617	300 700
Hyror husvagnsplats	6 600	6 367	6 600
Hyror förråd	52 200	51 254	43 800
Öresutjämning	0	-170	0
Övriga intäkter	2 000	52 462	2 000
	12 550 600	12 603 308	12 546 700
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-1 056 000	-1 012 769	-1 016 400
Fastighetskötsel beställning	-120 000	-93 365	-100 000
Fastighetskötsel gård beställning	-100 000	-89 251	-150 000
Snöröjning/sandning	-50 000	-8 559	-50 000
Städning entreprenad	-463 000	-457 904	-445 900
Städning enligt beställning	-55 000	-53 346	-30 000
Myndighetstillsyn	-5 000	-3 255	-9 000
Bevakning	-15 000	-16 035	-15 000
Gemensamma utrymmen	-10 000	-4 419	0
Gård	-10 000	-56 457	0
Serviceavtal	-49 000	-52 695	-67 900
Förbrukningsmateriel	-10 000	-9 188	-15 000
Störningsjour och larm	-5 000	-5 934	0
Brandskydd	-10 000	-7 225	-20 000
	-1 958 000	-1 870 402	-1 919 200
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-350 000	-8 485	-350 000
Brf Lägenheter	0	-1 125	0
Lokaler	0	-1 566	0
Gemensamma utrymmen	0	-7 953	0
Tvättstuga	0	-32 090	0
Entré/trapphus	0	-11 734	0
Lås	0	-21 996	0
VVS	0	-78 743	0
Elinstallationer	0	-153 071	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-3 359	0
Tak	0	-2 375	0
Fasad	0	-3 402	0
Fönster	0	-1 063	0
Balkonger/altaner	0	-4 595	0
Mark/gård/utemiljö	0	-101 394	0
Garage/parkering	0	-10 792	0
	-350 000	-443 743	-350 000
Periodiskt underhåll			
Lås	0	-77 100	0
Värmeanläggning	350 000	0	0
Ventilation	0	-287 724	0
Fönster	0	-93 608	0
Mark/gård/utemiljö	250 000	-609 973	-350 000
	600 000	-1 068 405	-350 000

Taxebundna kostnader			
El	-551 000	-485 353	-498 000
Värme	-2 927 000	-2 847 050	-2 900 000
Vatten	-422 000	-420 428	-610 000
Sophämtning/renhållning	-392 000	-410 321	-440 000
Grovsopor	-15 000	-10 463	-40 000
	-4 307 000	-4 173 615	-4 488 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-207 000	-214 176	-177 800
Kabel-TV	-275 000	-270 650	-268 700
Bredband	-5 000	-5 076	-5 000
	-487 000	-489 902	-451 500
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-338 172	-325 876	-326 100
	-338 172	-325 876	-326 100
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-20 000	-18 844	-8 000
Tele- och datakommunikation	-6 000	-6 322	-9 000
Juridiska Åtgärder	-30 000	-14 844	-80 000
Inkassering avgift/hyra	-5 000	-2 975	-10 000
Hysesförluster	0	-900	0
Förvaltning	-376 000	-153 750	0
Revisionsarvode extern revisor	-22 000	-21 296	-24 600
Föreningskostnader	-40 000	-49 648	-30 000
Styrelseomkostnader	-5 000	-4 925	-10 000
Fritids- och trivselkostnader	0	0	-5 000
Förvaltningsarvode	-813 000	-639 157	-779 900
Förvaltningsarvoden övriga	0	-9 701	-20 000
Administration	-25 000	-26 989	-30 000
Korttidsinventarier	0	-16 317	-3 000
Konsultarvode	0	-43 543	-30 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-11 000	-10 170	-10 400
	-1 353 000	-1 019 381	-1 049 900
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-100 000	-156 800	-100 000
Arbetsgivaravgifter	-32 000	-46 600	-32 000
	-132 000	-203 400	-132 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-412 600	-412 570	-412 600
Förbättringar	-1 331 300	-1 331 276	-1 331 300
Markanläggning	-67 000	-33 116	-33 100
Markinventarier	-8 800	-8 778	-8 800
Maskiner	0	-10 008	0
Inventarier	-33 600	-18 591	-18 600
	-1 853 300	-1 814 340	-1 804 400
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-10 178 472	-11 409 064	-10 871 100
RÖRELSERESULTAT	2 372 128	1 194 245	1 675 600
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	157	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	169	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	371	0
Låneräntor	-972 000	-947 834	-970 000
Övriga räntekostnader	0	-707	0
	-972 000	-947 843	-970 000
RESULTAT	1 400 128	246 402	705 600