



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Kumminen

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kumminen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Yvonne Andersson	Ledamot
Sten Andersson	Ledamot
Helena Evestam Eklund	Ledamot
Sofi Margareta Larsson	Ledamot
Pernilla Lundgren Sävström	Ledamot

Gunnar Edgren	Suppleant
Katarina Magnusson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Yvonne Andersson, Gunnar Edgren, Helena Evestam Eklund, Pernilla Lundgren Sävström och Katarina Magnusson.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Lennart Lönnqvist
Thomas Persson

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-24.

Extra föreningsstämma hölls 2018-10-11 med anledning av förändringar av stadgarna.

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.

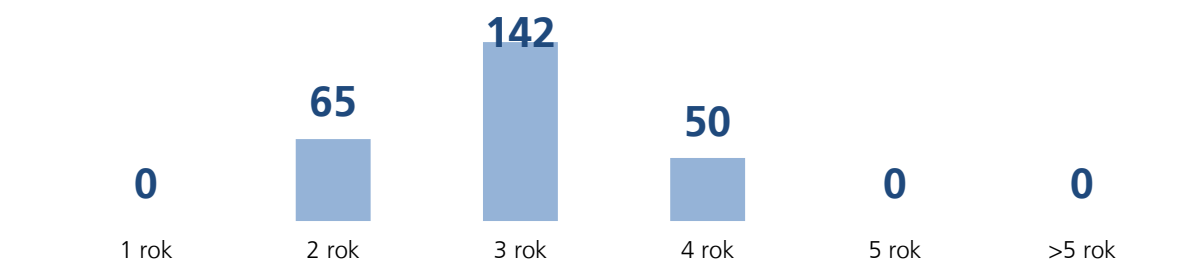
Fastigheternas värdeår är 1970.

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.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Trapphusrenovering	2018	
Renovering tvättstuga 44	2018	
Byte av styrsystem till värmecentral	2017	Nytt styrsystem EnReduce
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.
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	
Byte av fönster och balkongdörrar	2019	
Renovering tvättstuga 24	2019	
Renovering tvättstuga 30	2019	
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	Skadedjurskontroll

Föreningens ekonomi

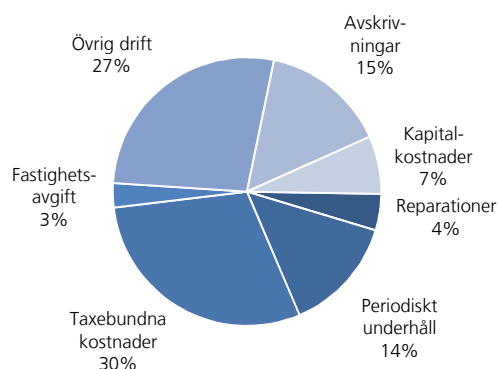
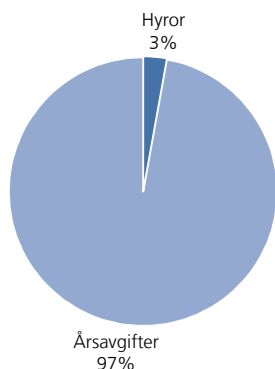
Avgift kommer höjas med 2 % vid tre tillfällen, 1/4 2019, 1/1 2020 samt 1/1 2021, med anledning av byte av fönster och balkongdörrar.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	8 844 523	6 627 302
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	12 556 079	12 551 638
Finansiella intäkter	168	1 169
Minskning kortfristiga fordringar	4 825	162 680
Ökning av kortfristiga skulder	0	188 220
	12 561 072	12 903 707
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	9 424 538	9 211 547
Finansiella kostnader	836 975	924 938
Minskning av långfristiga skulder	550 000	550 000
Minskning av kortfristiga skulder	495 901	0
	11 307 414	10 686 485
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	10 098 181	8 844 523
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 253 658	2 217 222

*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 1 337 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

Renovering av trapphusen genomförd.

Renovering av tvättstuga 44 genomförd.

Nytt avtal för teknisk förvaltning med SBC.

Nya stadgar beslutades på extrastämma 2018-10-11.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 257 st

Överlåtelser under året: 21 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 349

Tillkommande medlemmar: 34

Avgående medlemmar: 50

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 333

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	622	622	622	622
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 739	1 767	1 795	1 823
Elkostnad/m ² totalyta	31	26	25	23
Värmekostnad/m ² totalyta	101	128	145	147
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	26	21	30
Kapitalkostnader/m ² totalyta	43	47	48	53
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	475	597	246	-760
Nettoomsättning (tkr)	12 549	12 548	12 551	12 535

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	-510 000	510 000
S:a bundet eget kapital	2 710 625	510 000	-510 000	2 710 625
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 379 701	-510 000	1 106 978	-4 976 678
Årets resultat	475 390	475 390	-596 978	596 978
S:a ansamlad förlust	-3 904 311	-34 610	510 000	-4 379 701
S:a eget kapital	-1 193 686	475 390	0	-1 669 076

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	475 390
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 869 701
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-510 000
summa balanserat resultat	-3 904 311

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

510 000
-3 394 311

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	12 548 712	12 547 853
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 367	3 784
Summa rörelseintäkter		12 556 079	12 551 638
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-8 424 189	-8 209 653
Övriga externa kostnader	Not 5	-888 128	-840 157
Personalkostnader	Not 6	-112 221	-161 736
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 819 344	-1 819 344
Summa rörelsekostnader		-11 243 882	-11 030 891
RÖRELSERESULTAT		1 312 197	1 520 747
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		168	1 169
Räntekostnader och liknande resultatposter		-836 975	-924 938
Summa finansiella poster		-836 807	-923 769
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		475 390	596 978
ÅRETS RESULTAT		475 390	596 978

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	24 242 303	26 028 044
Maskiner	Not 9	35 029	50 042
Inventarier	Not 10	23 179	41 770
Summa materiella anläggningstillgångar		24 300 512	26 119 856
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	6 000	6 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		6 000	6 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		24 306 512	26 125 856
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		127	-53
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	10 112 020	8 863 367
Summa kortfristiga fordringar		10 112 147	8 863 314
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		10 112 147	8 863 314
SUMMA TILLGÅNGAR		34 418 659	34 989 170

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 200 625	2 200 625
Fond för yttre underhåll	Not 13	510 000	510 000
Summa bundet eget kapital		2 710 625	2 710 625
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 379 701	-4 976 678
Årets resultat		475 390	596 978
Summa fritt eget kapital		-3 904 311	-4 379 701
SUMMA EGET KAPITAL		-1 193 686	-1 669 076
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	33 526 900	34 076 900
Summa långfristiga skulder		33 526 900	34 076 900
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	550 000	550 000
Leverantörsskulder		405 427	538 076
Övriga skulder		13 894	22 048
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 116 125	1 471 222
Summa kortfristiga skulder		2 085 446	2 581 346
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 418 659	34 989 170

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	2018	2017
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

	2018	2017
Årsavgifter	12 191 780	12 191 780
Hyror parkering	297 812	298 193
Hyror husvagnsplats	6 600	6 600
Hyror förråd	52 692	51 457
Öresutjämning	-171	-176
	12 548 712	12 547 853

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	7 367	3 784
	7 367	3 784

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	912 504	878 832
	Fastighetsskötsel beställning	12 406	20 766
	Fastighetsskötsel gård beställning	32 855	26 068
	Snöröjning/sandning	30 533	41 017
	Städning entreprenad	331 872	433 298
	Städning enligt beställning	963	63 063
	Myndighetstillsyn	307 200	5 318
	Bevakning	40 052	55 831
	Gemensamma utrymmen	3 271	4 997
	Sophantering	1 219	0
	Gård	34 529	36 779
	Serviceavtal	52 788	71 999
	Förbrukningsmateriel	11 854	24 972
	Brandskydd	0	11 088
		1 772 045	1 674 028
	Reparationer		
	Hyreslägenheter	64 739	0
	Tvättstuga	41 058	14 395
	Entré/trapphus	7 568	2 510
	Lås	13 513	20 846
	VVS	142 792	114 856
	Värmeanläggning/undercentral	4 838	65 348
	Ventilation	50 735	12 370
	Elinstallationer	32 285	133 478
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	8 861
	Tak	56 250	10 845
	Fasad	0	3 587
	Balkonger/altaner	5 028	18 450
	Mark/gård/utemiljö	3 175	37 585
	Garage/parkering	8 013	15 483
	Skador/klotter/skadegörelse	7 126	4 962
	Vattenskada	94 264	0
		531 384	463 576
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	0	24 000
	Tvättstuga	438 422	0
	Vind	0	193 000
	Entré/trapphus	899 890	206 881
	Värmeanläggning	0	383 438
	Ventilation	173 599	20 500
	Elinstallationer	176 625	93 270
	Mark/gård/utemiljö	0	278 195
		1 688 536	1 199 284
	Taxebundna kostnader		
	El	602 427	515 479
	Värme	1 988 550	2 512 876
	Vatten	556 490	514 077
	Sophämtning/renhållning	411 831	424 356
	Grovsopor	5 154	11 086
		3 564 452	3 977 874

Not 4	DRIFTKOSTNADER fortsättning	2018	2017
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	238 779	232 227
	Självrisk	0	44 300
	Kabel-TV	280 148	275 394
	Bredband	5 236	5 016
		524 163	556 937
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	343 609	337 955
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	8 424 189	8 209 653
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	13 782	8 638
	Medlemsinformation	1 207	0
	Tele- och datakommunikation	22 915	39 742
	Juridiska åtgärder	8 359	3 750
	Inkassering avgift/hyra	1 700	2 975
	Hysesförluster	11	0
	Förvaltning	0	443 714
	Revisionsarvode extern revisor	22 875	22 500
	Föreningskostnader	32 016	21 494
	Styrelseomkostnader	20	4 989
	Fritids- och trivselkostnader	4 950	5 051
	Förvaltningsarvode	649 165	113 492
	Förvaltningsarvodena övriga	28 307	0
	Administration	18 054	26 402
	Korttidsinventarier	7 582	15 179
	Konsultarvode	66 817	122 061
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	10 370	10 170
		888 128	840 157
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	85 300	123 300
	Sociala kostnader	26 921	38 436
		112 221	161 736
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	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	18 591	18 591
		1 819 344	1 819 344

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	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	-34 894 439	-33 108 699
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 785 741	-1 785 741
	Utgående avskrivning enligt plan	-36 680 180	-34 894 439
	Planenligt restvärde vid årets slut	24 242 303	26 028 044
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 250 000	2 250 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	124 000 000	124 000 000
	Taxeringsvärde mark	46 000 000	46 000 000
		170 000 000	170 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	170 000 000	170 000 000
		170 000 000	170 000 000
Not 9	MASKINER	2018-12-31	2017-12-31
	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	-105 102	-90 089
	Årets avskrivningar enligt plan	-15 012	-15 012
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-120 114	-105 101
	Redovisat restvärde vid årets slut	35 030	50 043
Not 10	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	504 714	504 714
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	504 714	504 714
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-462 944	-444 353
	Årets avskrivningar enligt plan	-18 591	-18 591
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-481 535	-462 944
	Redovisat restvärde vid årets slut	23 179	41 770

Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2018-12-31	2017-12-31		
	Insats Bostadsrätterna Sverige	6 000	6 000		
		6 000	6 000		
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31		
	Skattekonto	3 721	3 072		
	Skattefordran	10 118	15 772		
	Klientmedel hos SBC	10 098 181	8 844 523		
		10 112 020	8 863 367		
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31		
	Vid årets början	510 000	510 000		
	Reservering enligt stadgar	510 000	510 000		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-510 000	-510 000		
	Vid årets slut	510 000	510 000		
Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	ändringsdag
	Swedbank	1,890 %	11 694 502	11 894 502	2024-09-25
	Swedbank	1,280 %	3 025 000	3 125 000	Rörligt
	Swedbank	1,830 %	4 025 000	4 075 000	2022-09-23
	Swedbank	1,760 %	3 025 000	3 075 000	2020-10-23
	Swedbank	2,630 %	12 307 398	12 457 398	2019-04-25
	Summa skulder till kreditinstitut		34 076 900	34 626 900	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-550 000	-550 000	
			33 526 900	34 076 900	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 31 326 900 kr.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	42 332 000	42 332 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Arvoden	0	22 100
	Sociala avgifter	0	6 253
	Ränta	75 309	124 381
	Avgifter och hyror	1 040 816	1 064 938
	Teknisk förvaltning	0	253 550
		1 116 125	1 471 222

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Renovering av tvättstuga 30 samt 24.

Byte av fönster och balkongdörrar.

Styrelsens underskrifter

UPPSALA den 1 / 4 2019



Yvonne Andersson
Ledamot



Sten Andersson
Ledamot



Helena Evestam Eklund
Ledamot



Sofi Margareta Larsson
Ledamot



Pernilla Lundgren Sävström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 24 / 4 2019



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 2018.

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 2018-12-31 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. Risker 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, förfälskning, 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 2018 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:

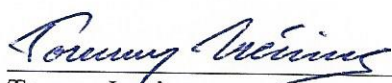
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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 24 april 2019



Tommy Irenius
Extern revisor

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	12 374 000	12 191 780	12 191 800
Hyror parkering	298 000	297 812	297 000
Hyror husvagnsplats	6 000	6 600	6 600
Hyror förråd	54 000	52 692	52 200
Öresutjämning	0	-171	0
Övriga intäkter	3 000	7 367	3 000
	12 735 000	12 556 079	12 550 600
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-920 000	-912 504	-932 000
Fastighetskötsel beställning	-88 000	-12 406	-90 000
Fastighetskötsel gård beställning	-72 000	-32 855	-50 000
Snöröjning/sandning	-50 000	-30 533	-50 000
Städning entreprenad	-336 000	-331 872	-330 000
Städning enligt beställning	-45 000	-963	-55 000
Myndighetstillsyn	-6 000	-307 200	-6 000
Bevakning	-20 000	-40 052	-26 000
Gemensamma utrymmen	-6 000	-3 271	-6 000
Sopphantering	0	-1 219	0
Gård	-54 000	-34 529	-50 000
Serviceavtal	-57 000	-52 788	-57 000
Förbrukningsmateriel	-16 000	-11 854	-25 000
Störningsjour och larm	0	0	-5 000
Brandskydd	-10 000	0	-10 000
	-1 680 000	-1 772 045	-1 692 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-425 000	0	-400 000
Hyreslägenheter	0	-64 739	0
Tvättstuga	0	-41 058	0
Entré/trapphus	0	-7 568	0
Lås	0	-13 513	0
VVS	0	-142 792	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-4 838	0
Ventilation	0	-50 735	0
Elinstallationer	0	-32 285	0
Tak	0	-56 250	0
Balkonger/altaner	0	-5 028	0
Mark/gård/utemiljö	0	-3 175	0
Garage/parkering	0	-8 013	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-7 126	0
Vattenskada	0	-94 264	0
	-425 000	-531 384	-400 000
Periodiskt underhåll			
Tvättstuga	-600 000	-438 422	-300 000
Entré/trapphus	0	-899 890	-1 750 000
Ventilation	0	-173 599	-200 000
Elinstallationer	0	-176 625	0
Fönster	-19 000 000	0	0
	-19 600 000	-1 688 536	-2 250 000

Taxebundna kostnader			
El	-537 000	-602 427	-519 000
Värme	-2 617 000	-1 988 550	-2 568 000
Vatten	-515 000	-556 490	-529 000
Sophämtning/renhållning	-442 000	-411 831	-423 000
Grovsopor	-12 000	-5 154	-10 000
	-4 123 000	-3 564 452	-4 049 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-242 000	-238 779	-219 000
Kabel-TV	-287 000	-280 148	-280 000
Bredband	-6 000	-5 236	-5 000
	-535 000	-524 163	-504 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-349 000	-343 609	-348 070
	-349 000	-343 609	-348 070
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-9 000	-13 782	-5 000
Medlemsinformation	0	-1 207	0
Tele- och datakommunikation	-12 000	-22 915	-9 000
Juridiska åtgärder	-4 000	-8 359	0
Inkassering avgift/hyra	-3 000	-1 700	-3 000
Hysesförluster	0	-11	0
Förvaltning	0	0	-388 000
Revisionsarvode extern revisor	-24 000	-22 875	-23 000
Föreningskostnader	-22 000	-32 016	-30 000
Styrelseomkostnader	-5 000	-20	-5 000
Fritids- och trivselkostnader	-6 000	-4 950	0
Förvaltningsarvode	-660 000	-649 165	-219 000
Förvaltningsarvoden övriga	-24 000	-28 307	0
Administration	-26 000	-18 054	-25 000
Korttidsinventarier	0	-7 582	0
Konsultarvode	0	-66 817	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-11 000	-10 370	-11 000
	-806 000	-888 128	-718 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-168 000	-85 300	-168 000
Arbetsgivaravgifter	-54 000	-26 921	-53 000
	-222 000	-112 221	-221 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-413 000	-412 570	-412 600
Förbättringar	-1 332 000	-1 331 276	-1 331 300
Markanläggning	-34 000	-33 116	-33 100
Markinventarier	-9 000	-8 778	-8 800
Maskiner	-15 000	-15 013	-15 000
Inventarier	-16 000	-18 591	-18 600
	-1 819 000	-1 819 344	-1 819 400
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-29 559 000	-11 243 882	-12 001 470
RÖRELSERESULTAT	-16 824 000	1 312 197	549 130
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	168	0
Låneräntor	-720 000	-836 975	-870 000
	-720 000	-836 807	-870 000
RESULTAT	-17 544 000	475 390	-320 870