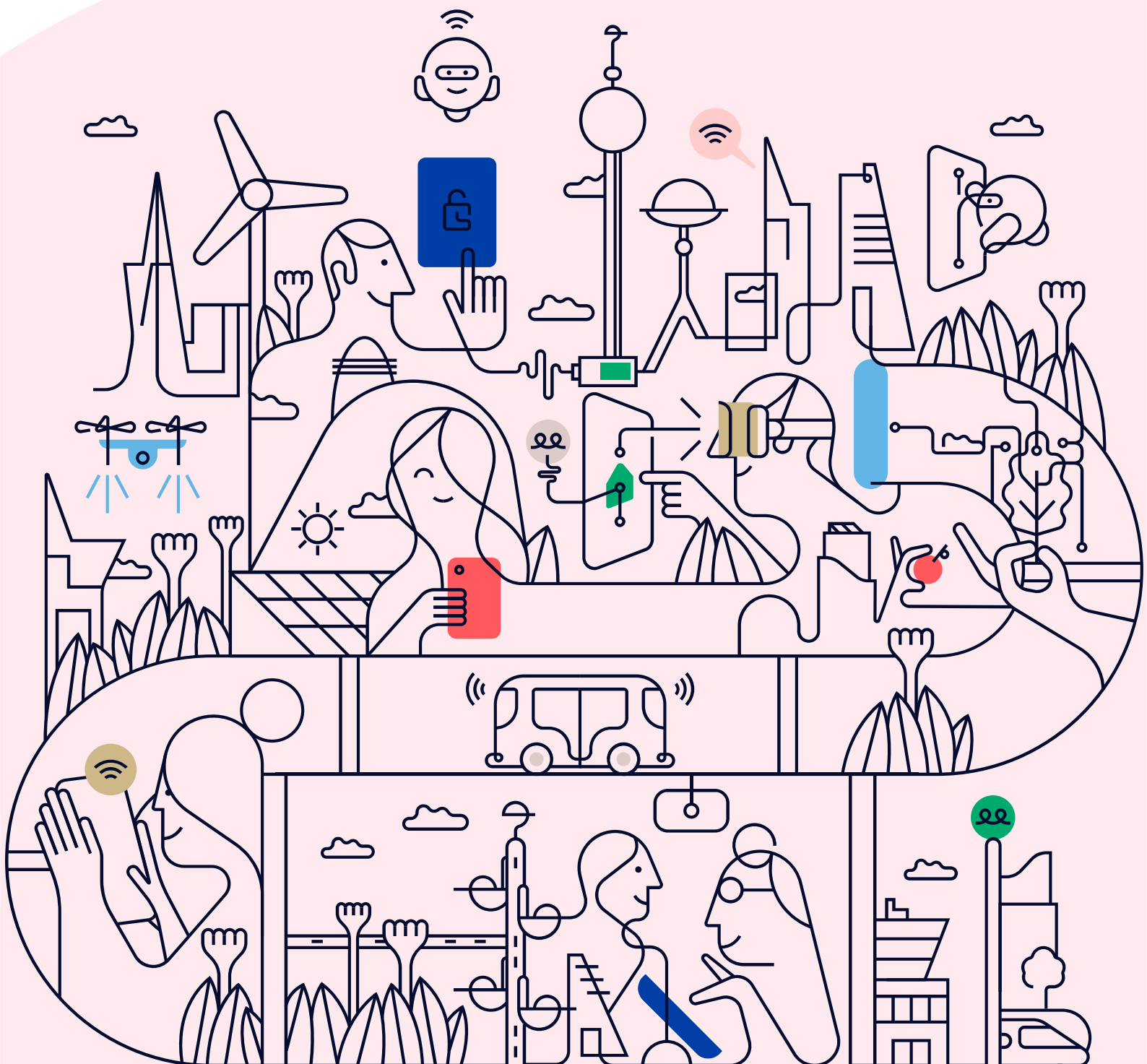




Välkommen till årsredovisningen för Brf Kumminen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1.
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7.
Balansräkning	s. 8.
Kassaflödesanalys	s. 10.
Noter	s. 11.
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1969-06-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1970-03-24 och nuvarande stadgar registrerades 2023-06-29 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

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

Fastigheterna är försäkrade hos Länsförsäkringar Uppsala.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1970 och består av 24 flerbostadshus

Värdeåret är 1970

Föreningen har 257 bostadsrätter om totalt 19 599 kvm. Byggnadernas totalyta är 19599 kvm.

Styrelsens sammansättning

Yvonne Andersson	Ordförande
Gunnar Edgren	Vice ordförande
Torbjörn Johansson	Styrelseledamot
Bodil Gulli Linnéa Mellblom	Styrelseledamot
Sten Andersson	Styrelseledamot
Mimma Spasic	Suppleant
Per Johan Fredric Gren	Suppleant

Valberedning

Lennart Lönnqvist
Thomas Persson

Firmateckning

Två ordinarie styrelseledamöter i förening

Revisorer

Tommy Irénius Extern revisor TI Ekonomikonsult AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23.

Extra föreningsstämma hölls 2023-03-09. Beslut om förändringar i föreningens stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Relining av avlopp i 22 st lägenheter slutfördes. Relining av övriga berörda lägenheter görs under 2024
Radonutredning - 5 lägenheter har åtgärdats
- 2022-2023** ● Byte av entrédörrar
- 2022** ● Målning fläktkåpor tak
Byte av armatur parkering
Renovering fasad hus 32 o 44
- 2021** ● Renovering fasad hus 18
Översyn av husgrunder - Genomföra geologiska mätningar i syfte att fastställa var och vid vilka byggnader intilliggande mark har underminerats och sjunkit.
Beskrining träd - Regelbunden beskärning och hamling av föreningens 90 lövträd. Planen är att beskära en tredjedel av träden årligen.
Relining avlopp 18 lägenheter i hus 36c, 38A, 40C, 50A, 56A, 42B - Påbörja regelbunden spolning av avlopp och avloppsstammar. Genom att spola samtliga avlopp vart tredje år hoppas vi att minimera antalet akuta avloppsstopp
Renovering tvättstuga 18 och 32
- 2019-2020** ● Renovering tvättstuga 32
Byte av fönster och balkongdörrar - 2019/2020
- 2018** ● Trapphusrenovering
Renovering tvättstuga 44
Byte tvättstugedörrar
- 2017** ● Byte av styrsystem till värmecentral - Nytt styrsystem EnReduce
- 2015** ● Slutetapp fasadrenovering

- 2014-2015** ● Byte av låssystem - Lägenheter, förråd samt gemensamma utrymmen.
- 2014** ● Byte till säkerhetsdörrar
Fasadrenovering etapp 2
- 2013** ● Fasadrenovering etapp 1 - Flerårigt projekt
Trapphusbelysning - Återstående del av området
- 2012** ● Förrådsdörrar vid entre
Renovering träpanel och portar entréer
Systematiskt brandskyddsarbete
- 2011-2012** ● Trapphusbelysning del av området - Klart
- 2006-2007** ● Fönsterrenovering - Nya balkongdörrar + ytterbågar
- 2004-2006** ● Isolering husgavlar - 7 st gavlar 2006
- 2002** ● Omläggning av tak - Klart
- 1999-2004** ● Panelbyte samt målning - Klart
- 1997-1998** ● Rörstambyte - Klart

Planerade underhåll

- 2024** ● Relining av avlopp i 20 st lägenheter och byte av avloppsrör i fastigheter med krypgrund

Avtal med leverantörer

Telekommunikation	Tele 2
Teknisk och ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Bevakning	Avarn
Skadedjursbekämpning	Nomor
Skadedjursbekämpning	Anticimex

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgiftshöjning med 4% från 1 januari 2023.
Föreningen fick drygt 110 000 kr i Elstöd.

Förändringar i avtal

Föreningen slöt ett treårigt elavtal med Fortum.

Övriga uppgifter

Kontroll/besiktning gjordes av samtliga utbyggda altaner.
Besiktning av fastigheter med krypgrund utfördes.
Styrelsen beställde en förstudie beträffande solceller och gemensam el (IMD).
Underhållsplanen reviderades.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 344 st. Tillkommande medlemmar under året var 20 och avgående medlemmar under året var 22. Vid räkenskapsårets slut fanns det 342 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 13 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	14 338 171	13 630 873	13 306 918	13 041 385
Resultat efter fin. poster	-5 902 364	-3 290 740	-4 466 804	-15 072 819
Soliditet (%)	0	0	0	0
Yttre fond	6 337 000	636 000	636 000	636 000
Taxeringsvärde	305 000 000	305 000 000	212 000 000	212 000 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	693	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,9	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	2 299	2 213	2 250	2 286
Skuldsättning per kvm	2 299	2 213	2 250	2 286
Sparande per kvm	61	117	79	152
Elkostnad per kvm totalyta, kr	31	67	30	28
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	145	120	130	122
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	43	51	42	38
Energikostnad per kvm	219	238	202	187
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,60	-	-	-
Räntekänslighet	3,32	-	-	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Anledning till detta är att flera akuta reparationer på avloppsledningar har genomförts och viss relining av avloppsstammar har fått tidigareläggas. Dessutom har kostnader för vatten, värme och el ökat. Höjningen av årsavgiften för 2023 har inte täckt detta. Byte av entrédörrar som budgeterades 2022 försenades och halva kostnaden belastade 2023.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	2 200 625	-	-	2 200 625
Fond, yttre underhåll	636 000	279 000	5 422 000	6 337 000
Balanserat resultat	-24 901 745	-3 569 740	-5 422 000	-33 893 484
Årets resultat	-3 290 740	3 290 740	-5 902 364	-5 902 364
Eget kapital	-25 355 859	0	-5 902 364	-31 258 223

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-28 471 484
Årets resultat	-5 902 364
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-5 422 000
Totalt	-39 795 848

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	5 425 437
Balanseras i ny räkning	-34 370 411

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	14 338 171	13 630 873
Övriga rörelseintäkter	3	122 222	77 663
Summa rörelseintäkter		14 460 393	13 708 536
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-14 421 080	-11 989 170
Övriga externa kostnader	9	-2 939 776	-2 525 308
Personalkostnader	10	-194 019	-200 607
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 666 916	-1 660 812
Summa rörelsekostnader		-19 221 791	-16 375 897
RÖRELSERESULTAT		-4 761 398	-2 667 361
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 205	4 676
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 149 171	-628 054
Summa finansiella poster		-1 140 966	-623 378
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-5 902 364	-3 290 740
ÅRETS RESULTAT		-5 902 364	-3 290 740

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	16 227 177	17 870 121
Maskiner och inventarier	13	69 149	32 081
Pågående projekt		0	76 300
Summa materiella anläggningstillgångar		16 296 326	17 978 502
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	6 000	6 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		6 000	6 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		16 302 326	17 984 502
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		66 803	10 701
Övriga fordringar	15	1 346 672	3 988 457
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	456 351	430 707
Summa kortfristiga fordringar		1 869 827	4 429 865
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 869 827	4 429 865
SUMMA TILLGÅNGAR		18 172 153	22 414 368

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 200 625	2 200 625
Fond för yttre underhåll		6 337 000	636 000
Summa bundet eget kapital		8 537 625	2 836 625
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-33 893 484	-24 901 745
Årets resultat		-5 902 364	-3 290 740
Summa fritt eget kapital		-39 795 848	-28 192 484
SUMMA EGET KAPITAL		-31 258 223	-25 355 859
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	33 724 053	30 884 502
Övriga långfristiga skulder		1 000	0
Summa långfristiga skulder		33 725 053	30 884 502
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	11 327 842	12 479 898
Leverantörsskulder		1 969 975	2 234 912
Skatteskulder		51 973	36 656
Övriga kortfristiga skulder		31 781	43 016
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	2 323 752	2 091 243
Summa kortfristiga skulder		15 705 323	16 885 725
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 172 153	22 414 368

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-4 761 398	-2 667 361
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 666 916	1 660 812
	-3 094 482	-1 006 550
Erhållen ränta	8 205	4 676
Erlagd ränta	-1 165 348	-580 832
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-4 251 625	-1 582 706
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-93 861	-449 397
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-12 168	2 470 604
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-4 357 655	438 501
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	15 260	-76 300
Kassaflöde från investeringsverksamheten	15 260	-76 300
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	2 500 000	9 362 500
Amortering av lån	-812 505	-10 100 000
Depositioner	1 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 688 495	-737 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	-2 653 900	-375 299
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 965 868	4 341 167
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 311 968	3 965 868

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kumminen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	2 - 10 %
Maskiner och inventarier	20 %
Installationer	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	13 725 088	13 196 774
Hysesintäkter p-plats	371 788	283 845
Hysesintäkter förråd	57 439	54 783
Hyror husvagnsplats	7 725	0
Hyror carport, moms	0	7 000
Hyses- och avgiftsrabatt	-4 276	0
Elintäkter laddstolpe	0	47 187
Elintäkter laddstolpe moms	18 075	0
Hysesintäkter gym	125 725	0
Övriga intäkter	1 700	0
Påminnelseavgift	1 860	0
Dröjsmålsränta	229	0
Pantsättningsavgift	16 632	41 055
Överlåtelseavgift	16 176	0
Öres- och kronutjämnning	10	229
Summa	14 338 171	13 630 873

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	110 311	0
Övriga intäkter	11 911	28 417
Försäkringsersättning	0	9 284
Återbäring försäkringsbolag	0	39 962
Summa	122 222	77 663

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	0	78 536
Fastighetsskötsel utöver avtal	270 202	108 004
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	103 878	124 714
Larm och bevakning	2 272	10 419
Städning enligt avtal	5 981	17 640
Städning utöver avtal	0	8 100
Bevakning	14 085	20 709
Myndighetstillsyn	49 657	0
Gårdkostnader	118	0
Gemensamma utrymmen	109 239	67 850
Sophantering	0	20 860
Garage/parkering	2 619	0
Snöröjning/sandning	116 614	35 213
Serviceavtal	39 047	103 446
Förbrukningsmaterial	70 649	88 947
Summa	784 361	684 438

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	84 928	91 213
Tvättstuga	198 054	9 986
Sophantering/återvinning	790	0
Dörrar och lås/porttele	51 627	57 127
Övriga gemensamma utrymmen	0	9 342
VVS	1 127 339	259 855
Värmeanläggning/undercentral	2 250	0
Ventilation	27 070	136 625
Elinstallationer	67 063	65 890
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	314
Tak	2 899	0
Fasader	76 626	6 878
Balkonger/altaner	0	5 310
Mark/gård/utemiljö	38 953	0
Vattenskada	78 807	17 095
Skador/klotter/skadegörelse	1 961	207 840
Summa	1 758 367	867 475

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	80 000	1 352 140
Huskropp utvändigt	0	131 040
Tvättstuga	12 703	0
Entr/trapphus	1 293 804	0
Lås	20 435	0
VVS	3 944 074	1 740 559
Ventilation	0	200 884
Elinstallationer	0	180 990
Tak	0	220 523
Fasader	0	78 501
Balkonger/altaner	74 421	33 264
Mark/gård/utemiljö	0	110 402
Summa	5 425 437	4 048 303

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	603 391	1 314 670
Uppvärmning	2 844 534	2 349 431
Vatten	843 222	1 008 231
Sophämtning/renhållning	889 913	817 278
Grovsopor	4 809	9 979
Summa	5 185 869	5 499 589

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	296 113	45 359
Självrisk	15 400	76 693
Kabel-TV	159 481	371 652
Bredband	387 679	5 278
Fastighetsskatt	408 373	390 383
Summa	1 267 046	889 365

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	1 449
Tele- och datakommunikation	1 995	7 523
Juridiska åtgärder	5 901	16 125
Inkassokostnader	7 238	3 030
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	1 208	108
Revisionsarvoden extern revisor	15 625	15 625
Styrelseomkostnader	640	2 408
Fritids och trivselkostnader	6 368	0
Föreningskostnader	258 984	17 600
Förvaltningsarvode enl avtal	2 225 826	2 163 840
Överlåtelsekostnad	23 892	0
Pantsättningskostnad	16 551	0
Övriga förvaltningsarvoden	29 875	40 375
Administration	138 386	107 509
Konsultkostnader	196 228	123 596
Bostadsrätterna Sverige	11 060	11 060
OBS-konto	0	15 060
Summa	2 939 776	2 525 308

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	153 245	164 100
Löner till kollektivanst	8 250	0
Lön - fastighetsskötare	0	4 200
Arbetsgivaravgifter	32 524	32 307
Summa	194 019	200 607

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	1 149 171	627 030
Övriga räntekostnader	0	1 024
Summa	1 149 171	628 054

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	61 114 573	61 114 573
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	61 114 573	61 114 573
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-43 244 452	-41 601 517
Årets avskrivning	-1 642 944	-1 642 935
Utgående ackumulerad avskrivning	-44 887 396	-43 244 452
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	16 227 177	17 870 121
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 250 000</i>	<i>2 250 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	197 000 000	197 000 000
Taxeringsvärde mark	108 000 000	108 000 000
Summa	305 000 000	305 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	749 240	749 240
Inköp	61 040	0
Utgående anskaffningsvärde	810 280	749 240
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-717 159	-699 282
Avskrivningar	-23 972	-17 876
Utgående avskrivning	-741 131	-717 159
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	69 149	32 081

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna	6 000	6 000
Summa	6 000	6 000

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	19 394	14 557
Momsavräkning	15 310	0
Klientmedel	0	2 911 533
Övriga kortfristiga fordringar	0	8 032
Transaktionskonto	1 304 091	0
Borgo räntekonto	7 877	1 054 335
Summa	1 346 672	3 988 457

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbet försäkr premier	324 546	296 113
Förutbet kabel-TV	41 898	134 594
Förutbet bredband	89 907	0
Summa	456 351	430 707

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Swedbank	2025-10-24	1,06 %	11 200 000	11 400 000
Swedbank	2028-10-25	4,04 %	9 125 000	9 325 000
Swedbank	2027-03-25	3,83 %	11 594 898	11 744 898
Swedbank	2024-09-25	1,89 %	10 694 502	10 894 502
Swedbank	2028-01-25	3,55 %	2 437 495	-
Summa			45 051 895	43 364 400
Varav kortfristig del			11 327 842	12 479 898

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 40 885 195 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostnad Värme	397 495	315 393
Uppl kostn räntor	145 771	161 948
Uppl kostn vatten	237 789	206 073
Uppl kostnad Sophämtning	155 223	115 000
Förutbet hyror/avgifter	1 387 474	1 292 829
Summa	2 323 752	2 091 243

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2023-12-31

45 865 000

2022-12-31

45 702 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Åtgärder av avlopp i fastigheter med krypgrund under 2024.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Uppsala

Bodil Gulli Linnéa Mellblom
Styrelseledamot

Gunnar Edgren
Vice ordförande

Sten Andersson
Styrelseledamot

Torbjörn Johansson
Styrelseledamot

Yvonne Andersson
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Tommy Irénius
Extern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

02.05.2024 20:33

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 02.05.2024 10:40

DOCUMENT ID:

Sy4IYb0IG0

ENVELOPE ID:

B1LLKZCxfC-Sy4IYb0IG0

DOCUMENT NAME:

Brf Kumminen, 717600-7800 - Årsredovisning 2023.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TORBJÖRN JOHANSSON tobbe.johansson@outlook.com	Signed Authenticated	02.05.2024 10:47 02.05.2024 10:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/08/07) IP: 90.143.139.146
2. YVONNE ANDERSSON annayvonne.54@gmail.com	Signed Authenticated	02.05.2024 10:55 02.05.2024 10:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/10/25) IP: 90.143.139.71
3. STEN ERIK ANDERSSON anderssonstenerik@gmail.com	Signed Authenticated	02.05.2024 11:03 02.05.2024 11:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/09/17) IP: 94.191.136.208
4. Bodil Gulli Linnéa Mellblom bodilmellblom@msn.com	Signed Authenticated	02.05.2024 12:41 02.05.2024 12:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/12/21) IP: 90.143.139.69
5. GUNNAR EDGREN gedgren33@gmail.com	Signed Authenticated	02.05.2024 18:46 02.05.2024 18:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/06/27) IP: 80.216.44.48
6. Nils Tommy Irénus tommy.irenus@gmail.com	Signed Authenticated	02.05.2024 20:33 02.05.2024 20:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/05/12) IP: 83.140.77.33

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

400 730 685



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

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 2023.

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 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 etiska 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 2023 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 etiska 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 dag som framgår av min digitala underskrift

Tommy Irenius
TI Ekonomikonsult AB



Document history

COMPLETED BY ALL:
02.05.2024 20:34

SENT BY OWNER:
Anna Edholm • 02.05.2024 10:40

DOCUMENT ID:
rJ18FbRIMA

ENVELOPE ID:
rJUYZRIGC-rJ18FbRIMA

DOCUMENT NAME:
Bostadsrättsföreningen Kumminen, revisionsberättelse 2023.pdf
3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Nils Tommy Irénus tommy.irenus@gmail.com	 Signed Authenticated	02.05.2024 20:34 02.05.2024 20:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/05/12) IP: 83.140.77.33

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

400 730 685



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed