



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Kumminen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

---

### 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 2021 och 2050.
- 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 längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

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

##### Grundfakta om föreningen

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

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

##### Styrelsen

Anna Yvonne Andersson	Ordförande
Sten Erik Andersson	Ledamot
Gunnar Edgren	Ledamot
Torbjörn Johansson	Ledamot
Sofi Larsson	Ledamot

Andreas Franzén	Suppleant
-----------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Tommy Irenius	Ordinarie Extern	TI Ekonomikonsult AB
---------------	------------------	----------------------

##### Valberedning

Lennart Lönnqvist	Sammanställande
Thomas Persson	

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-19.

## Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

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

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

## Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1970 och består av 24 flerbostadshus.

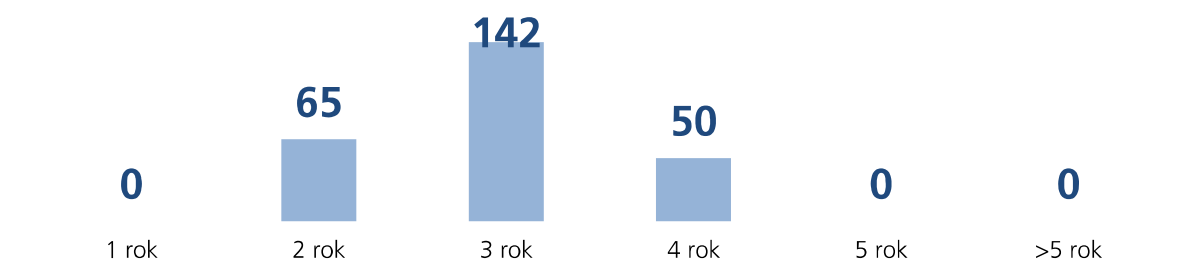
Fastigheternas värdeår är 1970.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 19 599 m<sup>2</sup>, varav 19 599 m<sup>2</sup> utgör boyta.

## Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 257 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal	Kummingatan 18
Pingisrum	Kummingatan 44
Snickeriverkstad	Kummingatan 24
Tvättstugor	Kummingatan 18, 24, 32, 44

## Byggnadernas tekniska status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering fasad hus 32 o 44	2022	
Målning fläckkåpor tak	2022	
Byte av armatur parkering	2022	
Renovering tvättstuga 18 och 32	2021	
Renovering fasad hus 18	2021	
Relining avlopp 18 lägenheter i hus 36c, 38A, 40C, 50A, 56A, 42B	2021	Påbörja regelbunden spolning av avlopp och avloppsstammar. Genom att spola samtliga avlopp vart tredje år hoppas vi att minimera antalet akuta avloppsstopp
Beskärning träd	2021	Regelbunden beskärning och hamling av föreningens 90 lövträd. Planen är att beskära en tredjedel av träden årligen.
Översyn av husgrunder	2021	Genomföra geologiska mätningar i syfte att fastställa var och vid vilka byggnader intilliggande mark har underminerats och sjunkit.
Renovering tvättstuga 32	2019 - 2020	
Byte av fönster och balkongdörrar	2019 - 2020	2019/2020
Trapphusrenovering	2018	
Renovering tvättstuga 44	2018	
Byte tvättstugedörrar	2018	
Byte av styrsystem till värmecentral	2017	Nytt styrsystem EnReduce
Slutetapp fasadrenovering	2015	
Byte av låssystem	2014 - 2015	Lägenheter, förråd samt gemensamma utrymmen.
Fasadrenovering etapp 2	2014	
Byte till säkerhetsdörrar	2014	
Fasadrenovering etapp 1	2013	Flerårigt projekt.
Trapphusbelysning	2013	Återstående del av området.
Renovering träpanel och portar entréer	2012	
Förrådsdörrar vid entre	2012	
Systematiskt brandskyddsarbete	2012	
Trapphusbelysning del av området	2011 - 2012	Klart
Fönsterrenovering	2006 - 2007	Nya balkongdörrar+ytterbågar
Isolering husgavlar	2004 - 2006	7st gavlar 2006
Omläggning av tak	2002	Klart
Panelbyte samt målning	1999 - 2004	Klart
Rörstambyte	1997 - 1998	Klart
Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning undersida/balkongtak	2021	Avvakter ny besiktning
Renovering Entrédörrar	2022	Pågår

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

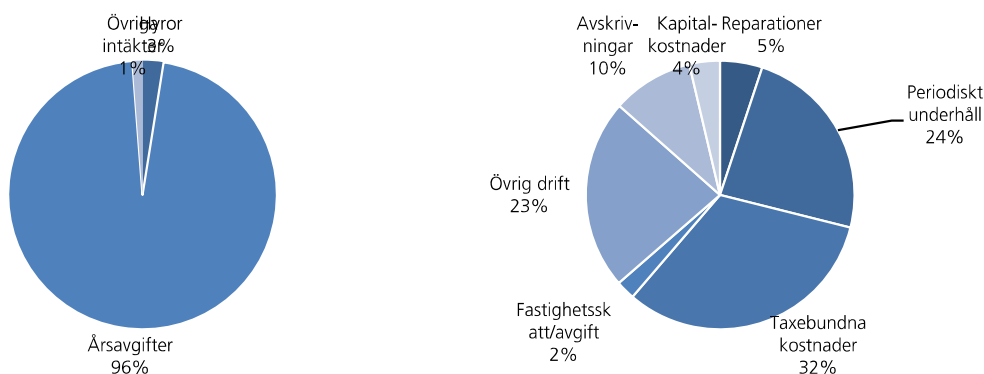
Avtal	Leverantör
Internet och TV	Telenor och ComHem/Tele2
Fastighetsskötsel	Uppsala Fasighetstjänst genom SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trappstädning	NCB genom SBC
Vicevärd/Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Skadedjurskontroll	Skadedjurskontroll Nomor genom Länsförsäkringar
Vaktbolag	Avarn
Energi kontroll	Enreduce

## Föreningens ekonomi

	2022	2021
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>4 341 167</b>	<b>8 638 847</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	13 708 536	13 324 196
Finansiella intäkter	4 676	262
Minskning kortfristiga fordringar	0	20 865
Ökning av kortfristiga skulder	2 517 826	0
	<b>16 231 038</b>	<b>13 345 323</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	14 715 085	15 439 030
Finansiella kostnader	628 054	587 012
Ökning av materiella anläggningstillgångar	76 300	67 144
Ökning av kortfristiga fordringar	449 397	0
Minskning av långfristiga skulder	737 500	700 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	849 818
	<b>16 606 336</b>	<b>17 643 004</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>3 965 868</b>	<b>4 341 167</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-375 299</b>	<b>-4 297 681</b>

\*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 1 519 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

- Ny markentreprenör, nytt städbolag och ny jourtjänst började vid årsskiftet.
- Byte av belysningsarmaturerna gjordes vid föreningens tre parkeringsområden.
- Byte till LED-lampor i samtliga lyktstolpar (39 st) och entrélampor (69 st) i syfte att spara energi.

- Målning av alla ventilationskåpor på hustaken.
- Invigning av föreningens nya gym och nyrenoverade pingisrum.
- Montering av nya entréportar påbörjades.
- Namnskyltar med platskoordinater monterades vid föreningens sex lekplatser.
- Ny teknisk förvaltare började vid halvårsskiftet.
- Förberedelse för relining av avloppsledningarna utfördes i elva huskroppar.
- Genomgång av föreningens samtliga 27 elanläggningar genomfördes och samtidigt sänktes amperetalet i 19 av huvudsäkringarna för att minska kostnaden för nätavgifterna.
- Åtta nya laddboxar monterades för el- och laddhybridfordon.
- Årsstämman hölls den 19 maj och styrelsen har haft 10 styrelsemöten under året.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 257 st  
Överlåtelse under året: 20 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 344  
Tillkommande medlemmar: 40  
Avgående medlemmar: 33  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 351

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	673	660	647	631
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	2 213	2 250	2 286	2 325
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	67	30	28	29
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	120	130	122	140
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	51	42	38	33
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	32	30	32	31
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-3 291	-4 467	-15 073	-1 332
Nettoomsättning (tkr)	13 631	13 307	13 041	12 731

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 19 599 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	2 200 625	0	0	2 200 625
Fond för yttre underhåll	636 000	-636 000	636 000	636 000
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>2 836 625</b>	<b>-636 000</b>	<b>636 000</b>	<b>2 836 625</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-24 901 745	636 000	-5 102 805	-20 434 940
Årets resultat	-3 290 740	-2 923 033	4 099 097	-4 466 804
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-28 192 484</b>	<b>-2 287 033</b>	<b>-1 003 708</b>	<b>-24 901 745</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>-25 355 859</b>	<b>-2 923 033</b>	<b>-367 708</b>	<b>-22 065 120</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-3 290 740
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-24 265 744
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-636 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-28 192 484</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-28 192 484</b>
----------------------------------	--------------------

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



# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	13 630 873	13 306 918
Övriga rörelseintäkter	Not 3	77 663	17 278
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>13 708 536</b>	<b>13 324 196</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-11 989 170	-12 860 836
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 525 308	-2 437 322
Personalkostnader	Not 6	-200 607	-140 872
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 660 812	-1 765 221
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-16 375 897</b>	<b>-17 204 250</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-2 667 361</b>	<b>-3 880 054</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 676	262
Räntekostnader och liknande resultatposter		-628 054	-587 012
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-623 378</b>	<b>-586 750</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-3 290 740</b>	<b>-4 466 804</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-3 290 740</b>	<b>-4 466 804</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,17	17 870 121	19 513 057
Pågående byggnation	Not 9	76 300	0
Maskiner	Not 10	0	0
Inventarier	Not 11	32 081	49 958
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>17 978 502</b>	<b>19 563 014</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	6 000	6 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>6 000</b>	<b>6 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>17 984 502</b>	<b>19 569 014</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		10 701	60
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 13	3 988 457	4 355 707
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	430 707	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 429 865</b>	<b>4 355 767</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 429 865</b>	<b>4 355 767</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>22 414 368</b>	<b>23 924 781</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		2 200 625	2 200 625
Fond för yttre underhåll	Not 15	636 000	636 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 836 625</b>	<b>2 836 625</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-24 901 745	-20 434 940
Årets resultat		-3 290 740	-4 466 804
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-28 192 484</b>	<b>-24 901 745</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-25 355 859</b>	<b>-22 065 120</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16,17	30 884 502	34 039 400
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>30 884 502</b>	<b>34 039 400</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 16,17	12 479 898	10 062 500
Leverantörsskulder		2 234 912	308 687
Skatteskulder		36 656	21 236
Övriga skulder		43 016	24 624
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	2 091 243	1 533 453
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>16 885 725</b>	<b>11 950 500</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>22 414 368</b>	<b>23 924 781</b>

## Noter

Belopp anges i svenska 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	50 år	50 år
Soprum/sophus	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Stambyte	30 år	30 år
Fönster	20 år	20 år
Tak	20 år	20 år
Lekpark	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Säkerhetsdörrar	40 år	40 år
Inventarier	5 år	5 år
Laddstolpar	10 år	10 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2022	2021
Årsavgifter	13 196 774	12 938 013
Hyror parkering	283 845	294 680
Hyror husvagnsplats	7 000	6 900
Hyror förråd	54 783	51 200
Elintäkter laddstolpe	47 187	15 790
Överlåtelse/pantsättning	41 055	0
Öresutjämning	229	335
	<b>13 630 873</b>	<b>13 306 918</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Försäkringsersättning	9 284	0
	Återbäring försäkringsbolag	39 962	0
	Övriga intäkter	28 417	17 278
		<b>77 663</b>	<b>17 278</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	78 536	0
	Fastighetskötsel beställning	108 004	54 118
	Fastighetskötsel gård beställning	124 714	209 273
	Snöröjning/sandning	35 213	107 182
	Städning entreprenad	17 640	327 631
	Städning enligt beställning	8 100	25 514
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	20 426
	Myndighetstillsyn	0	81 647
	Bevakning	20 709	108 147
	Gemensamma utrymmen	67 850	12 818
	Sophantering	20 860	0
	Gård	0	14 838
	Serviceavtal	103 446	116 730
	Förbrukningsmateriel	88 947	7 638
	Störningsjour och larm	10 419	13 710
		<b>684 438</b>	<b>1 099 672</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	91 213	140 843
	Gemensamma utrymmen	9 342	43 940
	Tvättstuga	9 986	85 605
	Entré/trapphus	0	28 170
	Lås	57 127	38 811
	VVS	259 855	128 884
	Värmeanläggning/undercentral	0	2 277
	Ventilation	136 625	93 848
	Elinstallationer	65 890	52 685
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	314	0
	Bredband	0	448
	Hiss	0	9 100
	Huskropp utvändigt	0	9 485
	Tak	0	52 538
	Fasad	6 878	0
	Balkonger/altaner	5 310	0
	Mark/gård/utemiljö	0	89 323
	Skador/klotter/skadegörelse	207 840	138 738
	Vattenskada	17 095	16 872
		<b>867 475</b>	<b>931 567</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	1 352 140	164 438
	Tvättstuga	0	998 224
	VVS	1 740 559	2 563 485
	Värmeanläggning	0	128 460
	Ventilation	200 884	0
	Elinstallationer	180 990	0
	Huskropp utvändigt	131 040	811 698
	Tak	220 523	0
	Fasad	78 501	0
	Balkonger/altaner	33 264	0
	Mark/gård/utemiljö	110 402	391 917
		<b>4 048 303</b>	<b>5 058 222</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	1 314 670	578 961
	Värme	2 349 431	2 544 214
	Vatten	1 008 231	827 616
	Sophämtning/renhållning	817 278	468 471
	Grovsopor	9 979	7 733
		<b>5 499 589</b>	<b>4 426 995</b>

	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	45 359	275 150
	Självrisk	76 693	198 800
	Kabel-TV	371 652	141 878
	Bredband	5 278	353 589
		<b>498 982</b>	<b>969 417</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>390 383</b>	<b>374 963</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>11 989 170</b>	<b>12 860 836</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	1 449	10 314
	Tele- och datakommunikation	7 523	5 471
	Juridiska åtgärder	16 125	51 096
	Inkassering avgift/hyra	3 030	463
	Hysesförluster	108	2
	Revisionsarvode extern revisor	15 625	15 625
	Föreningskostnader	17 600	281 864
	Styrelseomkostnader	2 408	2 186
	Fritids- och trivselkostnader	0	4 679
	Studieverksamhet	0	1 063
	Förvaltningsarvode	2 163 840	1 730 871
	Förvaltningsarvoden övriga	40 375	93 313
	Administration	107 509	29 310
	Konsultarvode	123 596	200 165
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	11 060	10 900
	OBS konto	15 060	0
		<b>2 525 308</b>	<b>2 437 322</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har haft anställda.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	164 100	115 900
	Löner	4 200	0
	Kostnadsersättningar	0	296
	Sociala kostnader	32 307	24 676
		<b>200 607</b>	<b>140 872</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	412 570	412 570
	Förbättringar	1 230 366	1 329 770
	Maskiner	0	5 004
	Inventarier	17 876	17 876
		<b>1 660 812</b>	<b>1 765 221</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	61 489 627	61 422 483
	Nyanskaffningar	0	67 144
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>61 489 627</b>	<b>61 489 627</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-41 976 571	-40 234 231
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 642 935	-1 742 340
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-43 619 506</b>	<b>-41 976 571</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>17 870 121</b>	<b>19 513 057</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 250 000	2 250 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	197 000 000	149 000 000
	Taxeringsvärde mark	108 000 000	63 000 000
		<b>305 000 000</b>	<b>212 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	305 000 000	212 000 000
		<b>305 000 000</b>	<b>212 000 000</b>
<b>Not 9</b>	PÅGÅENDE BYGGNATION	2022-12-31	2021-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	76 300	0
		<b>76 300</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	155 144	155 144
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>155 144</b>	<b>155 144</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-155 144	-150 140
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-5 004
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-155 144</b>	<b>-155 144</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



<b>Not 11</b>	INVENTARIER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	594 096	594 096
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>594 096</b>	<b>594 096</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-544 138	-526 262
	Årets avskrivningar enligt plan	-17 876	-17 876
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-562 014</b>	<b>-544 138</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>32 082</b>	<b>49 958</b>
<b>Not 12</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	6 000	6 000
		<b>6 000</b>	<b>6 000</b>
<b>Not 13</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	14 557	14 540
	Klientmedel hos SBC	2 911 533	4 341 167
	Fordringar	8 032	0
	Räntekonto hos SBC	1 054 335	0
		<b>3 988 457</b>	<b>4 355 707</b>
<b>Not 14</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Försäkring	296 113	0
	Kabel-TV	134 594	0
	Bevakning	0	0
	Bredband	0	0
	Serviceavtal	0	0
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	0
	Städning entreprenad	0	0
		<b>430 707</b>	<b>0</b>
<b>Not 15</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	636 000	636 000
	Reservering enligt stadgar	636 000	636 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-636 000	-636 000
	<b>Vid årets slut</b>	<b>636 000</b>	<b>636 000</b>

**Not  
16**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsda g</b>
Swedbank	1,060 %	11 400 000	11 600 000	2025-10-24
Swedbank	0,810 %	0	5 637 500	2022-10-25
Swedbank	1,830 %	0	3 875 000	2022-09-23
Swedbank	4,040 %	9 325 000	11 094 502	2024-09-25
Swedbank	1,120 %	11 744 898	11 894 898	2023-03-24
Swedbank	1,890 %	10 894 502	0	
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>43 364 400</b>	<b>44 101 900</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-12 479 898	-10 062 500	
		<b>30 884 502</b>	<b>34 039 400</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 39 676 900 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

<b>Not 17</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	45 702 000	45 702 000
<b>Not 18</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Värme	315 393	230 019
	Vatten	206 073	0
	Sophämtning	115 000	0
	Ränta	161 948	114 726
	Avgifter och hyror	-1 966	1 188 708
	SBC Hemma avgifter och hyror	1 293 587	0
	SBC Hemma konvert	1 208	0
		<b>2 091 243</b>	<b>1 533 453</b>

**Not 19** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS  
SLUT

Extrastämman den 9 mars med anledning av reviderade stadgar.

Årstämma den 23 maj.

---

## Styrelsens underskrifter

---

UPPSALA den / 2023

Anna Yvonne Andersson  
Ordförande

Sten Erik Andersson  
Ledamot

Gunnar Edgren  
Ledamot

Torbjörn Johansson  
Ledamot

Sofi Larsson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

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 2022.

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 2022-12-31 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 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 revisionsmed 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 2022 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 7 maj 2023

---

Tommy Irenius  
Extern revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2023</b>	<b>Utfall 2022</b>	<b>Budget 2022</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	13 812 000	13 196 774	12 938 000
Hyror parkering	284 000	283 845	291 000
Hyror husvagnsplats	7 000	7 000	7 000
Hyror förråd	53 000	54 783	52 000
Elintäkter laddstolpe	40 000	47 187	0
Överlåtelse/pantsättning	0	41 055	0
Öresutjämnning	0	229	0
Försäkringsersättning	0	9 284	0
Återbäring försäkringsbolag	0	39 962	0
Övriga intäkter	108 000	28 417	0
	<b>14 304 000</b>	<b>13 708 536</b>	<b>13 288 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	0	-78 536	0
Fastighetsskötsel beställning	-65 000	-108 004	-33 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-139 000	-124 714	-80 000
Snöröjning/sandning	-119 000	-35 213	-51 000
Städning entreprenad	-36 000	-17 640	-350 000
Städning enligt beställning	-25 000	-8 100	-17 000
Myndighetstillsyn	-10 000	0	-365 000
Bevakning	-15 000	-20 709	0
Gemensamma utrymmen	-15 000	-67 850	-4 000
Garage/parkering	0	0	-1 000
Sophantering	-22 000	-20 860	-2 000
Gård	-17 000	0	-53 000
Serviceavtal	-129 000	-103 446	-113 000
Förbrukningsmateriel	-15 000	-88 947	-13 000
Störningsjour och larm	-16 000	-10 419	-3 000
	<b>-623 000</b>	<b>-684 438</b>	<b>-1 085 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-782 000	-91 213	-622 000
Gemensamma utrymmen	0	-9 342	0
Tvättstuga	0	-9 986	0
Lås	0	-57 127	0
VVS	0	-259 855	0
Ventilation	0	-136 625	0
Elinstallationer	0	-65 890	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-314	0
Fasad	0	-6 878	0
Balkonger/altaner	0	-5 310	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-207 840	0
Vattenskada	0	-17 095	0
	<b>-782 000</b>	<b>-867 475</b>	<b>-622 000</b>



<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	0	-1 352 140	0
Gemensamma utrymmen	0	0	-200 000
Entré/trapphus	-1 000 000	0	-750 000
VVS	-2 000 000	-1 740 559	-1 600 000
Ventilation	0	-200 884	0
Elinstallationer	0	-180 990	0
Huskropp utvändigt	0	-131 040	-1 500 000
Tak	0	-220 523	0
Fasad	0	-78 501	-310 000
Balkonger/altaner	0	-33 264	0
Mark/gård/utemiljö	0	-110 402	-125 000
	<b>-3 000 000</b>	<b>-4 048 303</b>	<b>-4 485 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-900 000	-1 314 670	-564 000
Värme	-2 803 000	-2 349 431	-2 485 000
Vatten	-912 000	-1 008 231	-740 000
Sophämtning/renhållning	-630 000	-817 278	-487 000
Grovsopor	-10 000	-9 979	-4 000
	<b>-5 255 000</b>	<b>-5 499 589</b>	<b>-4 280 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-304 000	-45 359	-316 000
Självrisk	0	-76 693	0
Kabel-TV	-157 000	-371 652	-225 000
Bredband	-390 000	-5 278	-185 000
	<b>-851 000</b>	<b>-498 982</b>	<b>-726 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-411 000	-390 383	-368 000
	<b>-411 000</b>	<b>-390 383</b>	<b>-368 000</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	0	-1 449	-9 000
Tele- och datakommunikation	-7 000	-7 523	-7 000
Juridiska åtgärder	0	-16 125	0
Inkassering avgift/hyra	-2 000	-3 030	0
Hysesförluster	0	-108	0
Revisionsarvode extern revisor	-18 000	-15 625	-16 000
Föreningskostnader	-170 000	-17 600	-18 000
Styrelseomkostnader	-3 000	-2 408	-4 000
Fritids- och trivselkostnader	-6 000	0	-4 000
Studieverksamhet	-5 000	0	0
Förvaltningsarvode	-1 907 000	-2 163 840	-1 800 000
Förvaltningsarvoden övriga	-103 000	-40 375	-31 000
Administration	-50 000	-107 509	-39 000
Konsultarvode	-50 000	-123 596	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-11 000	-11 060	-11 000
OBS konto	0	-15 060	0
	<b>-2 332 000</b>	<b>-2 525 308</b>	<b>-1 939 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Lön - fastighetsskötsel	0	-4 200	0
Styrelsearvode	-170 000	-164 100	-168 000
Övriga arvoden	-7 000	0	0
Bilersättning skattefri	-1 000	0	0
Arbetsgivaravgifter	-56 000	-32 307	-54 000
	<b>-234 000</b>	<b>-200 607</b>	<b>-222 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-413 000	-412 570	-413 000
Förbättringar	-1 335 000	-1 230 366	-1 329 000
Inventarier	-18 000	-17 876	-18 000
	<b>-1 766 000</b>	<b>-1 660 812</b>	<b>-1 760 000</b>

<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-15 254 000</b>	<b>-16 375 897</b>	<b>-15 487 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-950 000</b>	<b>-2 667 361</b>	<b>-2 199 000</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	4 335	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	324	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	17	0
Låneräntor	-1 230 000	-627 030	-630 000
Övriga räntekostnader	0	-1 024	0
	<b>-1 230 000</b>	<b>-623 378</b>	<b>-630 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-2 180 000</b>	<b>-3 290 740</b>	<b>-2 829 000</b>

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)