



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kumminen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 21

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

Marken innehåser med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

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 19 599 kvm.

Styrelsens sammansättning

Yvonne Andersson	Ordförande
Gunnar Edgren	Vice ordförande
Bodil Mellblom	Sekreterare
Fredric Grehn	Styrelseledamot
Torbjörn Johansson	Styrelseledamot
Sofi Larsson	Suppleant
Sten Andersson	Suppleant

Valberedning

Thomas Persson
Mats Ekman

Firmateckning

Firman tecknas av två ledamöter i förening

Revisorer

Tommy Irenius Revisor TI Ekonomikonsult AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 1997-1998 ● Rörstambyte - Klart
- 1999-2004 ● Panelbyte samt målning - Klart
- 2002 ● Omläggning av tak - Klart
- 2004-2006 ● Isolering husgavlar - 7 st gavlar 2006
- 2006-2007 ● Fönsterrenovering - Nya balkongdörrar + ytterbågar
- 2011-2012 ● Trapphusbelysning del av området - Klart
- 2012 ● Förrådsdörrar vid entre
Renovering träpanel och portar entréer
Systematiskt brandskyddsarbete
- 2013 ● Trapphusbelysning - Återstående del av området
Fasadrenovering etapp 1 - Flerårigt projekt
- 2014 ● Fasadrenovering etapp 2
Byte till säkerhetsdörrar
- 2014-2015 ● Byte av låssystem - Lägenheter, förråd samt gemensamma utrymmen.
- 2015 ● Slutetapp fasadrenovering
- 2017 ● Byte av styrsystem till värmecentral - Nytt styrsystem EnReduce

- 2018** ● Trapphusrenovering
Byte tvättstugedörrar
Renovering tvättstuga 44

- 2019-2020** ● Byte av fönster och balkongdörrar - 2019/2020
Renovering tvättstuga 32

- 2021** ● Översyn av husgrunder - Genomföra geologiska mätningar i syfte att fastställa var och vid vilka byggnader intilliggande mark har underminerats och sjunkit.
Renovering fasad hus 18
Beskrning 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

- 2022** ● Byte av armatur parkering
Målning fläktkåpor tak
Renovering fasad hus 32 o 44

- 2022-2023** ● Byte av entrédörrar

- 2023** ● Radonutredning - 5 lägenheter har åtgärdats
Relining av avlopp i 22 st lägenheter slutfördes. Relining av övriga berörda lägenheter görs under 2024

- 2024** ● Fuktmätning av alla lägenheter
Toalett och duschutrymme i byggnad 44 renoverades
Installation av utrustning för gemensam el
Relining av avlopp i 20 st lägenheter och byte av avloppsrör i fastigheter med kryppgrund

- 2025** ● Besiktning av tak och balkonger
Stambyte av avloppen till tvättstugorna i byggnad 18 och 22

Planerade underhåll

- 2026-2027** ● Renovering av balkongerna

Avtal med leverantörer

Bevakning	Avarn
Bredbandsleverantör	Tele 2
Datakommunikation	Tre
Datakommunikation	Telenor
Datakommunikation	Telia
Elavtal	Fortum
Energioptimering	Lars Blekastad Energiteknik
Fjärrvärme	Vattenfall
Föreningens kopiator	Canon
Försäkringsmäklare	Gallagher
Laddboxar	ChargeNode
Lås- och nyckelservice	Certego
Miljöfarligt avfall	Prezero
Parkering	Parkia
Skadedjursbekämpning	Länsförsäkringar
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Teknisk och ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Övrig verksamhetsinformation

Utfört revidering av Underhållsplan 2025-2074.

Utfört elk kontroll av gemensamma anläggningar och laddboxar.

Påbörjat projektet Renovering av balkonger på övervåningar.

Samtliga lägenheter har försetts med fuktlarm för placering under diskbank.

Anlagt MC-parkering på befintligt parkeringsområde.

Installerat bredband i föreningslokalen i hus nr 18.

Utfört besiktning av tak och balkonger.

Utfört stambyte av avloppen till tvättstugorna i byggnad 18 och 22.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Två banklån hos Swedbank omsattes under året vilket medförde ökade räntekostnader för föreningen.

Ökade kostnader för vatten, fjärrvärme och avfallshantering.

Förändringar i avtal

Bytt försäkringsmäklare/rådgivare från Bolander & Co till Gallagher.

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 340 st. Tillkommande medlemmar under året var 29 och avgående medlemmar under året var 26. Vid räkenskapsårets slut fanns det 343 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 19 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	17 367 882	16 299 902	14 338 171	13 630 873
Resultat efter fin. poster	1 940 409	-4 551 639	-5 902 364	-3 290 740
Soliditet (%)	0	0	0	0
Yttre fond	975 981	6 333 563	6 337 000	636 000
Taxeringsvärde	284 518 000	305 000 000	305 000 000	305 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	846	787	693	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,7	93,8	93,9	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 664	2 712	2 299	2 213
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 664	2 712	2 299	2 213
Sparande / kvm totalyta, kr	206	155	61	117
Elkostnad / kvm totalyta, kr	78	52	31	67
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	165	159	145	120
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	59	45	43	51
Energikostnad / kvm totalyta, kr	302	255	219	238
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,86	3,09	2,60	1,43
Räntekänslighet (%)	3,15	3,45	3,32	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 813 197 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

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

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	2 200 625	-	-	2 200 625
Fond, yttre underhåll	6 333 563	-5 860 582	503 000	975 981
Balanserat resultat	-39 792 411	-1 308 943	-503 000	-38 986 469
Årets resultat	-4 551 639	4 551 639	1 940 409	1 940 409
Eget kapital	-35 809 863	0	1 940 409	-33 869 454

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-38 483 469
Årets resultat	1 940 409
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-503 000
Totalt	-37 046 060

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	1 606 637
Balanseras i ny räkning	-35 439 423

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	17 367 882	16 299 902
Övriga rörelseintäkter	3	313 921	132 688
Summa rörelseintäkter		17 681 803	16 432 590
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-12 428 539	-14 655 046
Övriga externa kostnader	9	-1 143 342	-2 931 426
Personalkostnader	10	-182 673	-187 717
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-496 054	-1 730 492
Summa rörelsekostnader		-14 250 608	-19 504 680
RÖRELSERESULTAT		3 431 195	-3 072 090
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14 075	36 904
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 504 861	-1 516 453
Summa finansiella poster		-1 490 786	-1 479 549
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 940 409	-4 551 639
ÅRETS RESULTAT		1 940 409	-4 551 639

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 21	14 299 493	14 584 233
Markanläggningar	13	0	0
Maskiner och inventarier	14	1 052 152	1 263 466
Pågående projekt	15	360 791	0
Summa materiella anläggningstillgångar		15 712 436	15 847 699
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	16	6 000	6 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		6 000	6 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		15 718 436	15 853 699
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		49 727	155 422
Övriga fordringar	17	5 127 593	3 524 951
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	721 296	992 796
Summa kortfristiga fordringar		5 898 616	4 673 168
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 898 616	4 673 168
SUMMA TILLGÅNGAR		21 617 052	20 526 867

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 200 625	2 200 625
Fond för yttre underhåll		975 981	6 333 563
Summa bundet eget kapital		3 176 606	8 534 188
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-38 986 469	-39 792 411
Årets resultat		1 940 409	-4 551 639
Summa ansamlad förlust		-37 046 060	-44 344 051
SUMMA EGET KAPITAL		-33 869 454	-35 809 863
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19, 21	21 857 373	38 480 215
Övriga långfristiga skulder		3 400	800
Summa långfristiga skulder		21 860 773	38 481 015
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	21	30 357 217	14 680 215
Leverantörsskulder		694 151	791 172
Skatteskulder		36 474	39 940
Övriga kortfristiga skulder		52 011	42 287
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	2 485 879	2 302 101
Summa kortfristiga skulder		33 625 732	17 855 715
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 617 052	20 526 867

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 431 195	-3 072 090
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	496 054	1 730 492
	3 927 249	-1 341 598
Erhållen ränta	14 075	36 904
Erlagd ränta	-1 498 858	-1 447 389
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 442 466	-2 752 084
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	700 289	-943 745
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	87 013	-1 271 045
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 229 768	-4 966 874
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-360 791	-1 281 864
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-360 791	-1 281 864
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	9 000 000
Amortering av lån	-945 840	-891 465
Depositioner	2 600	-200
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-943 240	8 108 335
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 925 737	1 859 597
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 171 565	1 311 968
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 097 301	3 171 565

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kumminen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

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:

Stomme och grund	0,32 %
Yttertak	6,93 %
Fasader	1,04 %
Fönster	1,39 %
Stamledningar VA	1,39 %
Stamledningar Värme	1,04 %
Styr & övervakning	4,16 %
Ventilation	3,47 %
El	3,47 %
Installationer	10,00 %

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 1 724 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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	15 851 760	15 223 033
Hysesintäkter p-plats	421 396	417 982
Hysesintäkter förråd	58 650	57 800
Hyror husvagnsplats	7 200	7 113
El, moms	751 903	396 136
Elintäkter laddstolpe	11 250	0
Elintäkter laddstolpe moms	41 532	21 491
Hysesintäkter gym	113 374	110 708
Gemensamhetslokal	1 000	0
Övriga intäkter	1 800	1 800
Påminnelseavgift	1 260	2 640
Pantsättningsavgift	40 528	20 640
Överlåtelseavgift	41 004	28 704
Administrativ avgift	9 555	4 557
Andrahandsuthyrning	15 680	7 299
Öres- och kronutjämnning	-10	-1
Summa	17 367 882	16 299 902

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	90 884	0
Övriga intäkter	153 772	96 313
Försäkringsersättning	69 265	36 375
Summa	313 921	132 688

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	1 202 125	0
Fastighetsskötsel utöver avtal	102 115	262 384
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	188 614	36 039
Larm och bevakning	0	11 250
Städning enligt avtal	406 838	0
Städning utöver avtal	5 215	2 800
Besiktningar	27 575	270 870
Bevakning	70 107	14 830
Myndighetstillsyn	20 524	15 968
Gårdkostnader	0	16 443
Gemensamma utrymmen	61 200	67 844
Sophantering	21 288	0
Garage/parkering	0	6 250
Snöröjning/sandning	98 326	228 273
Serviceavtal	179 844	224 530
Förbrukningsmaterial	6 273	28 352
Summa	2 390 043	1 185 833

Tidigare år har fastighetsskötsel legat på förvaltningsarvode under övriga externa kostnader (not 9). Detta har brutits ut och redovisats på respektive kostnadskonto, vilket gör att jämförelsen mellan åren kan bli missvisande.

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	17 300	15 993
Tvättstuga	12 221	19 134
Dörrar och lås/porttele	95 579	134 935
VVS	31 708	9 362
Värmeanläggning/undercentral	3 760	10 778
Ventilation	26 052	44 381
Elinstallationer	108 369	184 998
Balkonger/altaner	33 754	35 338
Mark/gård/utemiljö	1 674	23 322
Garage/parkering	1 623	1 399
Vattenskada	92 588	73 186
Skador/klotter/skadegörelse	26 750	15 191
Summa	451 377	568 017

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	46 658	0
VVS	1 467 959	5 706 893
Värmeanläggning	1 563	0
Ventilation	69 300	95 464
Balkonger/altaner	0	17 894
Mark/gård/utemiljö	0	40 331
Garage/parkering	21 157	0
Summa	1 606 637	5 860 582

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	1 537 866	1 012 233
Uppvärmning	3 228 763	3 112 956
Vatten	1 150 308	873 504
Sophämtning/renhållning	599 517	656 418
Grovsopor	5 397	35 497
Summa	6 521 851	5 690 608

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	332 558	324 546
Skadedjursförsäkring	173 275	0
Självrisk	0	80 220
Kabel-TV	143 717	167 725
Bredband	360 833	358 605
Fastighetsskatt	448 248	418 910
Summa	1 458 631	1 350 006

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	8 910	2 188
Juridiska åtgärder	0	76 851
Inkassokostnader	7 996	21 495
Revisionsarvoden extern revisor	16 250	16 250
Styrelseomkostnader	14 431	5 059
Fritids och trivselkostnader	1 473	6 266
Föreningskostnader	36 344	35 326
Förvaltningsarvode enl avtal	845 236	2 334 465
Överlåtelsekostnad	41 160	32 096
Pantsättningskostnad	39 690	22 360
Övriga förvaltningsarvoden	75 938	59 750
Administration	33 970	260 102
Konsultkostnader	10 884	59 217
Bostadsrätterna Sverige	11 060	0
Summa	1 143 342	2 931 426

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	151 275	143 325
Löner till kollektivanst	4 800	0
Övriga arvoden	5 000	15 750
Arbetsgivaravgifter	21 598	28 642
Summa	182 673	187 717

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 504 856	1 515 939
Dröjsmålsränta	0	514
Kostnadsränta skatter och avgifter	5	0
Summa	1 504 861	1 516 453

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	61 114 573	61 114 573
Årets inköp	843 544	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	61 958 117	61 114 573
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-46 530 340	-44 887 396
Årets avskrivning	-1 128 284	-1 642 944
Utgående ackumulerad avskrivning	-47 658 625	-46 530 340
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	14 299 493	14 584 233
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 250 000</i>	<i>2 250 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	186 270 000	197 000 000
Taxeringsvärde mark	98 248 000	108 000 000
Summa	284 518 000	305 000 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	331 163	331 163
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	331 163	331 163
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-331 163	-331 163
Utgående ackumulerad avskrivning	-331 163	-331 163
Utgående restvärde enligt plan	0	0

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 092 144	810 280
Årets inköp	-843 544	1 281 864
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 248 600	2 092 144
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-828 678	-741 131
Årets avskrivning	632 230	-87 548
Utgående ackumulerad avskrivning	-196 448	-828 678
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 052 152	1 263 466

NOT 15, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	360 791	1 324 820
Omfört till Byggnad	0	-1 324 820
Summa pågående arbeten	360 791	0

Pågående projekt avser arbete med balkonger.

NOT 16, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	6 000	6 000
Summa	6 000	6 000

NOT 17, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	15 480	29 961
Momsavräkning	0	323 425
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	14 811	0
Transaktionskonto	2 638 415	2 559 062
Borgo räntekonto	2 458 886	612 503
Summa	5 127 593	3 524 951

NOT 18, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	193 597	128 579
Förutbet försäkr premier	338 330	665 116
Förutbet kabel-TV	29 538	42 106
Förutbet bredband	87 015	88 546
Upplupna intäkter	72 816	68 449
Summa	721 296	992 796

NOT 19, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	2026-01-28	2,33 %	13 734 375	11 000 000
Swedbank	2028-10-25	4,04 %	8 725 000	8 925 000
Swedbank	2027-03-25	3,83 %	11 294 898	11 444 898
Swedbank	2026-09-25	2,49 %	10 294 502	10 494 502
Swedbank	2028-01-25	3,55 %	2 270 815	2 354 155
Swedbank	2026-09-25	2,51 %	5 895 000	5 955 000
Swedbank	2025-07-28	3,30 %		2 986 875
Summa			52 214 590	53 160 430
Varav kortfristig del			30 357 217	14 680 215

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 47 485 390 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 20, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	5 516	2 988
Uppl kostn el	187 923	171 652
Uppl kostnad Värme	413 166	423 683
Uppl kostn räntor	220 838	214 835
Uppl kostn vatten	94 859	2 357
Uppl kostnad Sophämtning	755	30 355
Förutbet hyror/avgifter	1 562 822	1 456 231
Summa	2 485 879	2 302 101

NOT 21, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	53 566 000	53 566 000

NOT 22, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Renovering av balkonger fortgår och kommer att pågå flera år framåt.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-28.

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

Uppsala

Yvonne Andersson
Ordförande

Gunnar Edgren
Vice ordförande

Bodil Mellblom
Sekreterare

Fredric Grehn
Styrelseledamot

Torbjörn Johansson
Styrelseledamot

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

TI Ekonomikonsult AB
Tommy Irenius
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

30.04.2026 13:23

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 29.04.2026 14:49

DOCUMENT ID:

SJ0d0010Ze

ENVELOPE ID:

SyAuRdyAZx-SJ0d0010Ze

DOCUMENT NAME:

Brf Kumminen, 717600-7800 - Årsredovisning 2025-12-3

1.pdf

23 pages

SHA-512:

4e3ce361cb5de7d105807c660bc94fb5cae096878d3ab8

94ef595d448eab50bd775a6fe93e40c097a32f207dd938

46287ba1701fb2de8d3730338532d6d881b0

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.



GDPR
compliant









eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TORBJÖRN JOHANSSON tobbe.johansson@outlook.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 14:51 29.04.2026 14:50	eID Low	Swedish BankID IP: 83.188.45.224
2. ANNA YVONNE ANDERSSON annayvonne.54@gmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 14:51 29.04.2026 14:50	eID Low	Swedish BankID IP: 92.34.240.204
3. Bodil Gulli Linnéa Mellblom bodilmellblom@msn.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 15:03 29.04.2026 15:01	eID Low	Swedish BankID IP: 62.80.214.214
4. Per Johan Fredric Gren fredric_gren@hotmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 16:27 29.04.2026 16:24	eID Low	Swedish BankID IP: 83.188.40.102
5. ERIK GUNNAR EDGREN gedgren33@gmail.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 11:02 30.04.2026 11:01	eID Low	Swedish BankID IP: 90.143.143.73
6. Nils Tommy Irénus tommy.irenius@gmail.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 13:23 30.04.2026 13:22	eID Low	Swedish BankID IP: 78.73.229.131

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

📎 Attachments

No attachments related to this 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.



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 2025.

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 2025-12-31 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 2025 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 stadgarna.

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 signering

Tommy Irenius
TI Ekonomikonsult AB



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

30.04.2026 13:22

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 29.04.2026 14:49

DOCUMENT ID:

HkbRuA_JCWx

ENVELOPE ID:

BJ0dAuk0-g-HkbRuA_JCWx

DOCUMENT NAME:

Bostadsrättsföreningen Kumminen 250101-251231, revisionsberättelse.pdf

3 pages

SHA-512:

0bd4ff3fe01d45964f64b21ab4b4afe1d5f9a5dd7699aeb
8fc3f95f201826954b972463248a8bc4468d37da195023
2108af362406d1a210621359c7791654ebb

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Nils Tommy Irénus	Signed	30.04.2026 13:22	eID	Swedish BankID
tommy.irenius@gmail.com	Authenticated	30.04.2026 13:21	Low	IP: 78.73.229.131
m				

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

Attachments

No attachments 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.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

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.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed