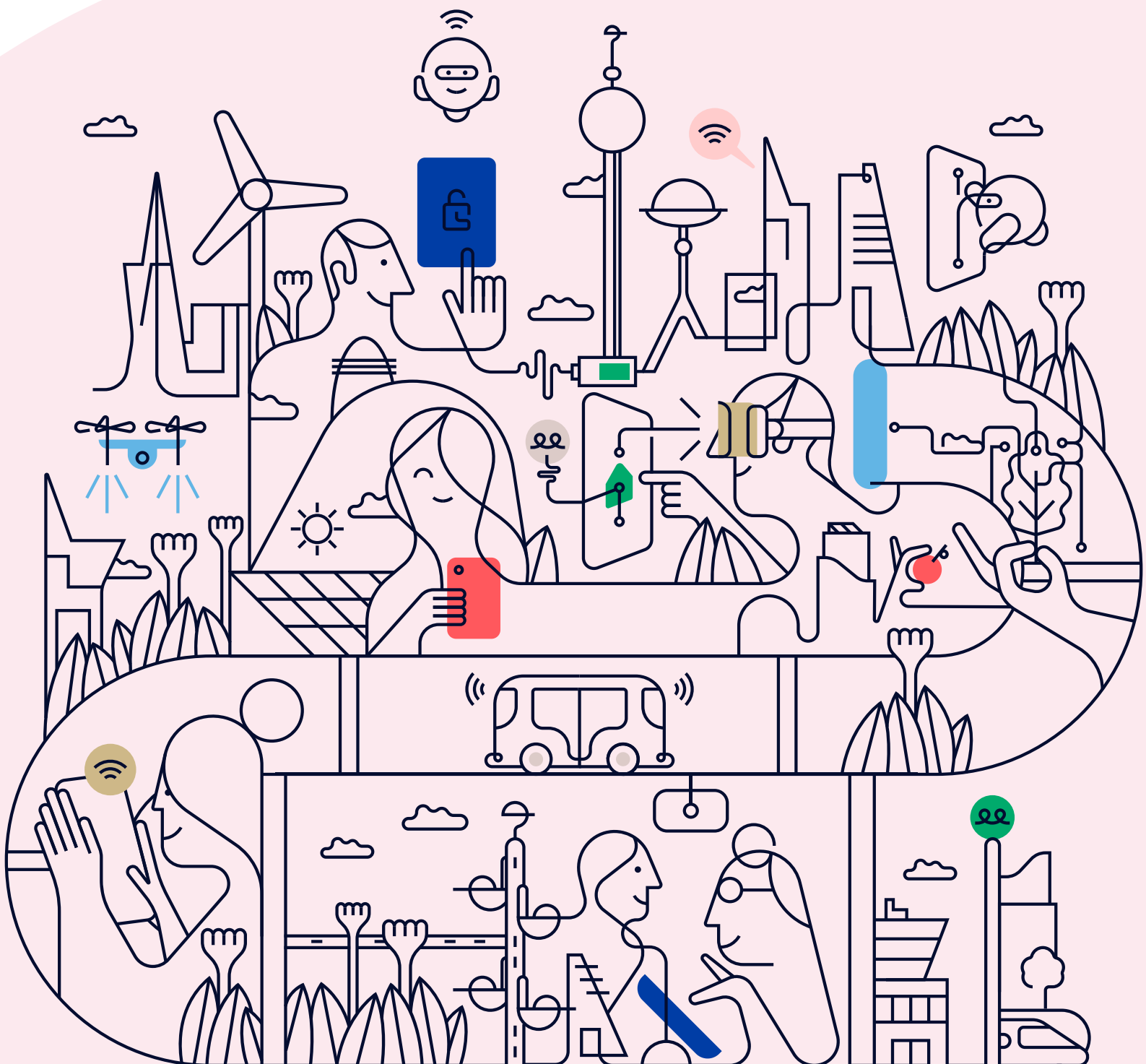




Välkommen till årsredovisningen för Brf Kumminen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter 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 innehås med äganderätt.

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
Bodil Mellblom	Sekreterare
Torbjörn Johansson	Styrelseledamot
Fredric Gren	Styrelseledamot
Sten Andersson	Suppleant
Mimma Spasic	Suppleant

Valberedning

Thomas Persson, sammankallande
Mats Ekman

Firmateckning

Två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Tommy Irénus Extern revisor TI Ekonomikonsult AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23.

Extra föreningsstämma hölls 2024-01-25. För beslut om gemensam el s k IMD (Individuell mätning och debitering).

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Fuktmätning av alla lägenheter
Relining av avlopp i 20 st lägenheter och byte av avloppsrör i fastigheter med kryppgrund
Toalett och duschutrymme i byggnad 44 renoverades
Installation av utrustning för gemensam el
- 2023** ● Radonutredning - 5 lägenheter har åtgärdats
Relining av avlopp i 22 st lägenheter slutfördes. Relining av övriga berörda lägenheter görs under 2024
- 2022-2023** ● Byte av entrédörrar
- 2022** ● Målning fläktkåpor tak
Renovering fasad hus 32 o 44
Byte av armatur parkering
- 2021** ● Översyn av husgrunder - Genomföra geologiska mätningar i syfte att fastställa var och vid vilka byggnader intilliggande mark har underminerats och sjunkit.
Renovering tvättstuga 18 och 32
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
Beskrning träd - Regelbunden beskärning och hamling av föreningens 90 lövträd. Planen är att beskära en tredjedel av träden årligen.
Renovering fasad hus 18

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	● Trapphusbelysning - Återstående del av området Fasadrenovering etapp 1 - Flerårigt projekt
2012	● Systematiskt brandskyddsarbete Renovering träpanel och portar entréer Förrådsdörrar vid entre
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

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

Avtal med leverantörer

Bevakning	Avarn
Skadedjursbekämpning	Rentokil
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Teknisk och ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Telekommunikation	Tele 2
Parkering	Parkia
Föreningens kopiator	Canon
Elavtal	Fortum
Lås- och nyckelservice	Certego
Sophantering	Prezero
Fjärrvärme	Vattenfall

Övrig verksamhetsinformation

Allmän besiktning av utbyggda altaner.

Utbyte av låssystem till föreningens gym.

Undersökt och beslutat om plats för motorcyklar inom ordinarie parkeringsyta.

Utbyte av fyra laddboxar på grund av ny datamigrering.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Förändringar av lånevillkoren. Omsättning av ett lån och en ny upplåning.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 10% och 2024-11-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Nytt elavtal med Fortum.

Avtal med Certego om lås- och nyckelservice.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 342 st. Tillkommande medlemmar under året var 16 och avgående medlemmar under året var 18. Vid räkenskapsårets slut fanns det 340 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 16 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	16 299 902	14 338 171	13 630 873	13 306 918
Resultat efter fin. poster	-4 551 639	-5 902 364	-3 290 740	-4 466 804
Soliditet (%)	0	0	0	0
Yttre fond	6 333 563	6 337 000	636 000	636 000
Taxeringsvärde	305 000 000	305 000 000	305 000 000	212 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	787	693	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,8	93,9	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 712	2 299	2 213	2 250
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 712	2 299	2 213	2 250
Sparande per kvm totalyta, kr	155	61	117	79
Elkostnad per kvm totalyta, kr	52	31	67	30
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	159	145	120	130
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	45	43	51	42
Energikostnad per kvm totalyta, kr	255	219	238	202
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,09	2,60	-	-
Räntekänslighet (%)	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 323 015 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.

Upplysning vid förlust

Föreningens mål nu och de kommande åren är en stabil ekonomi. En ekonomi med långsiktiga och kontinuerliga avgiftshöjningar som följer föreningens underhållsplan och taxebundna kostnadsökningar. Detta för att undvika oförutsedda utgifter och överraskande avgiftshöjningar.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	2 200 625	-	-	2 200 625
Fond, yttre underhåll	6 337 000	-5 425 437	5 422 000	6 333 563
Balanserat resultat	-33 893 484	-476 927	-5 422 000	-39 792 411
Årets resultat	-5 902 364	5 902 364	-4 551 639	-4 551 639
Eget kapital	-31 258 223	0	-4 551 639	-35 809 863

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-34 370 411
Årets resultat	-4 551 639
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-5 422 000
Totalt	-44 344 051

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	5 860 582
Balanseras i ny räkning	-38 483 469

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	16 299 902	14 338 171
Övriga rörelseintäkter	3	132 688	122 222
Summa rörelseintäkter		16 432 590	14 460 393
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-14 655 046	-14 421 080
Övriga externa kostnader	9	-2 931 426	-2 939 776
Personalkostnader	10	-187 717	-194 019
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 730 492	-1 666 916
Summa rörelsekostnader		-19 504 680	-19 221 791
RÖRELSERESULTAT		-3 072 090	-4 761 398
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		36 904	8 205
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 516 453	-1 149 171
Summa finansiella poster		-1 479 549	-1 140 966
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-4 551 639	-5 902 364
ÅRETS RESULTAT		-4 551 639	-5 902 364

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	14 584 233	16 227 177
Maskiner och inventarier	13	1 263 466	69 149
Summa materiella anläggningstillgångar		15 847 699	16 296 326
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	6 000	6 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		6 000	6 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		15 853 699	16 302 326
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		155 422	66 803
Övriga fordringar	15	3 524 951	1 346 672
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	992 796	456 351
Summa kortfristiga fordringar		4 673 168	1 869 827
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 673 168	1 869 827
SUMMA TILLGÅNGAR		20 526 867	18 172 153

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 200 625	2 200 625
Fond för yttre underhåll		6 333 563	6 337 000
Summa bundet eget kapital		8 534 188	8 537 625
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-39 792 411	-33 893 484
Årets resultat		-4 551 639	-5 902 364
Summa fritt eget kapital		-44 344 051	-39 795 848
SUMMA EGET KAPITAL		-35 809 863	-31 258 223
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	38 480 215	33 724 053
Övriga långfristiga skulder		800	1 000
Summa långfristiga skulder		38 481 015	33 725 053
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	14 680 215	11 327 842
Leverantörsskulder		791 172	1 969 975
Skatteskulder		39 940	51 973
Övriga kortfristiga skulder		42 287	31 781
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	2 302 101	2 323 752
Summa kortfristiga skulder		17 855 715	15 705 323
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 526 867	18 172 153

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-3 072 090	-4 761 398
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 730 492	1 666 916
	-1 341 598	-3 094 482
Erhållen ränta	36 904	8 205
Erlagd ränta	-1 447 389	-1 165 348
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-2 752 084	-4 251 625
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-943 745	-93 861
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-1 271 045	-12 168
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-4 966 874	-4 357 655
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 281 864	15 260
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 281 864	15 260
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	9 000 000	2 500 000
Amortering av lån	-891 465	-812 505
Depositioner	-200	1 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	8 108 335	1 688 495
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 859 597	-2 653 900
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 311 968	3 965 868
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 171 565	1 311 968

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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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:

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

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	15 223 033	13 725 088
Hysesintäkter p-plats	417 982	371 788
Hysesintäkter förråd	57 800	57 439
Hyror husvagnsplats	7 113	7 725
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-4 276
El, moms	396 136	0
Elintäkter laddstolpe moms	21 491	18 075
Hysesintäkter gym	110 708	125 725
Övriga intäkter	1 800	1 700
Påminnelseavgift	2 640	1 860
Dröjsmålsränta	0	229
Pantsättningsavgift	20 640	16 632
Överlåtelseavgift	28 704	16 176
Administrativ avgift	4 557	0
Andrahandsuthyrning	7 299	0
Öres- och kronutjämning	-1	10
Summa	16 299 902	14 338 171

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	110 311
Övriga intäkter	96 313	11 911
Försäkringsersättning	36 375	0
Summa	132 688	122 222

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel utöver avtal	262 384	270 202
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	36 039	103 878
Larm och bevakning	11 250	2 272
Städning enligt avtal	0	5 981
Städning utöver avtal	2 800	0
Besiktningar	270 870	0
Bevakning	14 830	14 085
Myndighetstillsyn	15 968	49 657
Gårdkostnader	16 443	118
Gemensamma utrymmen	67 844	109 239
Garage/parkering	6 250	2 619
Snöröjning/sandning	228 273	116 614
Serviceavtal	224 530	39 047
Förbrukningsmaterial	28 352	70 649
Summa	1 185 833	784 361

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	15 993	84 928
Tvättstuga	19 134	198 054
Sophantering/återvinning	0	790
Dörrar och lås/porttele	134 935	51 627
VVS	9 362	1 127 339
Värmeanläggning/undercentral	10 778	2 250
Ventilation	44 381	27 070
Elinstallationer	184 998	67 063
Tak	0	2 899
Fasader	0	76 626
Balkonger/altaner	35 338	0
Mark/gård/utemiljö	23 322	38 953
Garage/parkering	1 399	0
Vattenskada	73 186	78 807
Skador/klotter/skadegörelse	15 191	1 961
Summa	568 017	1 758 367

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	0	80 000
Tvättstuga	0	12 703
Entr/trapphus	0	1 293 804
Dörrar och lås	0	20 435
VVS	5 706 893	3 944 074
Ventilation	95 464	0
Balkonger/altaner	17 894	74 421
Mark/gård/utemiljö	40 331	0
Summa	5 860 582	5 425 437

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	1 012 233	603 391
Uppvärmning	3 112 956	2 844 534
Vatten	873 504	843 222
Sophämtning/renhållning	656 418	889 913
Grovsopor	35 497	4 809
Summa	5 690 608	5 185 869

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	324 546	296 113
Självrisk	80 220	15 400
Kabel-TV	167 725	159 481
Bredband	358 605	387 679
Fastighetsskatt	418 910	408 373
Summa	1 350 006	1 267 046

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	2 188	1 995
Juridiska åtgärder	76 851	5 901
Inkassokostnader	21 495	7 238
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	1 208
Revisionsarvoden extern revisor	16 250	15 625
Styrelseomkostnader	5 059	640
Fritids och trivselkostnader	6 266	6 368
Föreningskostnader	35 326	258 984
Förvaltningsarvode enl avtal	2 334 465	2 225 826
Överlåtelsekostnad	32 096	23 892
Pantsättningskostnad	22 360	16 551
Övriga förvaltningsarvoden	59 750	29 875
Administration	260 102	138 386
Konsultkostnader	59 217	196 228
Bostadsrätterna Sverige	0	11 060
Summa	2 931 426	2 939 776

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	143 325	153 245
Löner till kollektivanst	0	8 250
Övriga arvoden	15 750	0
Arbetsgivaravgifter	28 642	32 524
Summa	187 717	194 019

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 515 939	1 149 171
Dröjsmålsränta	514	0
Summa	1 516 453	1 149 171

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	61 489 627	61 489 627
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	61 489 627	61 489 627
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-45 262 450	-43 619 506
Årets avskrivning	-1 642 944	-1 642 944
Utgående ackumulerad avskrivning	-46 905 394	-45 262 450
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	14 584 233	16 227 177
<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	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	810 280	749 240
Inköp	1 281 864	61 040
Utgående anskaffningsvärde	2 092 144	810 280
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-741 131	-717 159
Avskrivningar	-87 548	-23 972
Utgående avskrivning	-828 678	-741 131
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 263 466	69 149

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	6 000	6 000
Summa	6 000	6 000

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	29 961	19 394
Momsavräkning	323 425	15 310
Transaktionskonto	2 559 062	1 304 091
Borgo räntekonto	612 503	7 877
Summa	3 524 951	1 346 672

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	128 579	0
Förutbet försäkr premier	665 116	324 546
Förutbet kabel-TV	42 106	41 898
Förutbet bredband	88 546	89 907
Upplupna intäkter	68 449	0
Summa	992 796	456 351

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Swedbank	2025-10-24	1,06 %	11 000 000	11 200 000
Swedbank	2028-10-25	4,04 %	8 925 000	9 125 000
swedbank	2027-03-25	3,83 %	11 444 898	11 594 898
Swedbank	2026-09-25	2,49 %	10 494 502	10 694 502
swedbank	2028-01-25	3,55 %	2 354 155	2 437 495
Swedbank	2026-09-25	2,51 %	5 955 000	-
Swedbank	2025-07-28	3,30 %	2 986 875	-
Summa			53 160 430	45 051 895
Varav kortfristig del			14 680 215	11 327 842

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 48 431 230 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

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	2 988	0
Uppl kostn el	171 652	0
Uppl kostnad Värme	423 683	397 495
Uppl kostn räntor	214 835	145 771
Uppl kostn vatten	2 357	237 789
Uppl kostnad Sophämtning	30 355	155 223
Förutbet hyror/avgifter	1 456 231	1 387 474
Summa	2 302 101	2 323 752

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	53 566 000	45 865 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Uppsala

Fredric Gren
Styrelseledamot

Bodil Mellblom
Sekreterare

Gunnar Edgren
Vice ordförande

Torbjörn Johansson
Styrelseledamot

Yvonne Andersson
Ordförande

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

TI Ekonomikonsult AB
Tommy Irénius
Extern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

24.04.2025 16:35

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 22.04.2025 11:13

DOCUMENT ID:

S1brnTAEkgx

ENVELOPE ID:

HJRia041el-S1brnTAEkgx

DOCUMENT NAME:

Brf Kumminen, 717600-7800 - Årsredovisning 2024.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. YVONNE ANDERSSON annayvonne.54@gmail.com	Signed Authenticated	22.04.2025 12:30 22.04.2025 11:36	eID Low	Swedish BankID IP: 83.188.44.91
2. TORBJÖRN JOHANSSON tobbe.johansson@outlook.com	Signed Authenticated	22.04.2025 12:47 22.04.2025 12:46	eID Low	Swedish BankID IP: 90.143.139.153
3. Bodil Gulli Linnéa Mellblom bodilmellblom@msn.com	Signed Authenticated	22.04.2025 17:07 22.04.2025 17:06	eID Low	Swedish BankID IP: 92.34.240.204
4. ERIK GUNNAR EDGREN gedgren33@gmail.com	Signed Authenticated	22.04.2025 17:30 22.04.2025 17:28	eID Low	Swedish BankID IP: 80.216.47.37
5. PER JOHAN FREDRIC GREN gredric_gren@hotmail.com	Signed Authenticated	24.04.2025 15:33 24.04.2025 15:32	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.196.163
6. Nils Tommy Irénus tommy.irenus@gmail.com	Signed Authenticated	24.04.2025 16:35 24.04.2025 16:33	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.

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 2024.

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 2024-12-31 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 2024 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 signering

Tommy Irenius
TI Ekonomikonsult AB



Document history

COMPLETED BY ALL:

24.04.2025 16:36

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 22.04.2025 11:13

DOCUMENT ID:

rkSnaR4Jgg

ENVELOPE ID:

BJenp0Vkee-rkSnaR4Jgg

DOCUMENT NAME:

Bostadsrättsföreningen Kumminen, revisionsberättelse 240101-24
1231.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Nils Tommy Irénus	 Signed	24.04.2025 16:36	eID	Swedish BankID
tommy.irenius@gmail.com	Authenticated	24.04.2025 16:35	Low	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.

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