

# 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 Kummelbyrunan

Styrelsen får härmed upprätta 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 2018 och 2047.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.

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 2005-03-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-06-01 och nuvarande stadgar registrerades 2020-09-11 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Sollentuna.

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

#### Styrelsen

Christina Wilkes Ljungdahl	Ordförande	
Madeleine Hultquist	Ledamot	
Sanna Lindgren	Ledamot	
My Ståhlberg Witt	Ledamot	
Erik Marcus Tadao Abrahamsson	Suppleant	
Nicolae Paladi	Suppleant	Avflyttad
Carl-Johan Rasmusson	Suppleant	

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Erik Marcus Tadao Abrahamsson, Madeleine Hultquist, Sanna Lindgren, Nicolae Paladi, Carl-Johan Rasmusson, My Ståhlberg Witt och Christina Wilkes Ljungdahl.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Katrine Elbra	Ordinarie Extern	KPMG AB
---------------	------------------	---------

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-08-21. Enligt stadgarna ska stämma hållas senast 30:e juni. 2022 försenades stämman då årsredovisningen inte färdigställdes i tid.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hemgården 2	2007	Sollentuna
Hemgården 4	2007	Sollentuna

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1950 och består av 2 flerbostadshus.

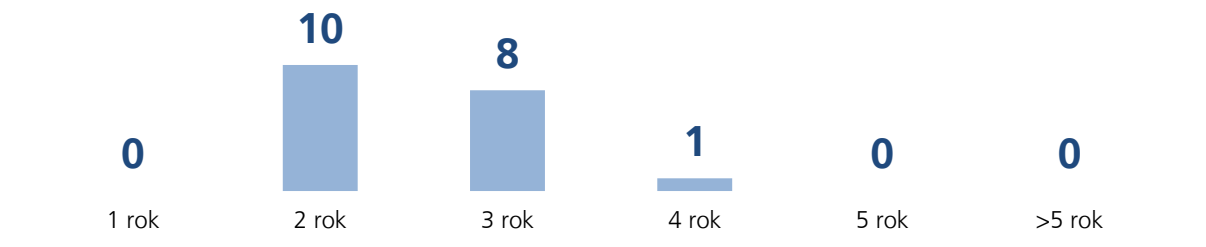
Fastigheternas värdeår är 1990.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 114 m<sup>2</sup>, varav 1 938 m<sup>2</sup> utgör boyta och 176 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 19 lägenheter med bostadsrätt samt 10 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Boende	545 m <sup>2</sup>	3 år
Förråd	6 m <sup>2</sup>	1 år
Förråd	13 m <sup>2</sup>	1 år
Förråd	13 m <sup>2</sup>	1 år
Förråd	8 m <sup>2</sup>	1 år
Förråd	12 m <sup>2</sup>	1 år
Butik	48 m <sup>2</sup>	3 år
Restaurang	128 m <sup>2</sup>	3 år
Förråd	32 m <sup>2</sup>	1 år
Projekt	98 m <sup>2</sup>	1 år

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Gemensamhetsutrymmen

Sammanträdesrum  
Tvättstuga  
Cykelrum  
Barnvagnsrum  
Gemensamhetslokal

### Kommentar

Styrelsekontor

### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
OVK	2020	Ventilationskontroll
Stamspolning	2020	Alla avloppsstammar
Burspråkstakplåt	2020	Målning
Ventilationssystem	2020	Upprustning av ventilationssystemet samt bytt ut gamla aggregat till nya centralfläktar.
Tvättstuga	2020	Nya maskiner
Energideklaration	2019	
Tvättstuga	2019	En ny tvättmaskin.
Fjärrvärmeanläggning	2015	Fjärrvärmeanläggning utbytt. Ventilator och termostat på samtliga element utbytta.
OVK	2014	Ventilationskontroll
Stamspolning	2012	Spolning av avloppsstammar, åtgärd utförd enligt UH plan.
Fönster	2011	Bättringsmålning av fönster, karmar, ytterdörrar och smida blomlådor.
Om putsning av fasad	2004	
Elstambyte	2004	
Rörstambyte	2004	
Omläggning av tak	2004	
Ventilation	2004	
Sophus	2004	Sophus byggdes 2004
Fönster	2004	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Trapphus	2023	Renovering, energieffektivisering
Fönster	2023	Renovering, energieffektivisering
Entréporter	2023	Renovering
Taktvätt	2024	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Ekonomisk förvaltning	SBC
Jourtjänst	Securitas
Sopåtervinning	PreZero Recycling
Vatten&El	Sollentuna Energi
Trappstäd	V.V Städ AB
Snöröjning	RH Stockholms Takentreprenad
Nätverkstjänst	Bahnhof
Sophantering	SEOM
Brandsäkerhet	Brandsäkra Norden AB
Sotning	Attunda Sot och Vent AB
Fjärrvärme	SEOM AB

### Hållbarhetsinformation

Föreningen har energisnåla vitvaror i våra gemensamma utrymmen.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmanar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Vid val av leverantörer ställer föreningen krav på aktivt hållbarhetsarbete. Vi vill uppmanar vår omgivning att öka sitt ansvarstagande. Kraven kan handla om att leverantören aktivt ska minska klimatpåverkan och säkerställa goda arbetsvillkor för sina medarbetare.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 58 % kvinnor och 42 % män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

### Föreningens ekonomi

Extra amortering av lån gjordes i oktober för att minska räntekostnaderna, 2 100 000 kr.

Genomgång av befintliga avtal för att minska löpande kostnader gjordes under hösten 2022.

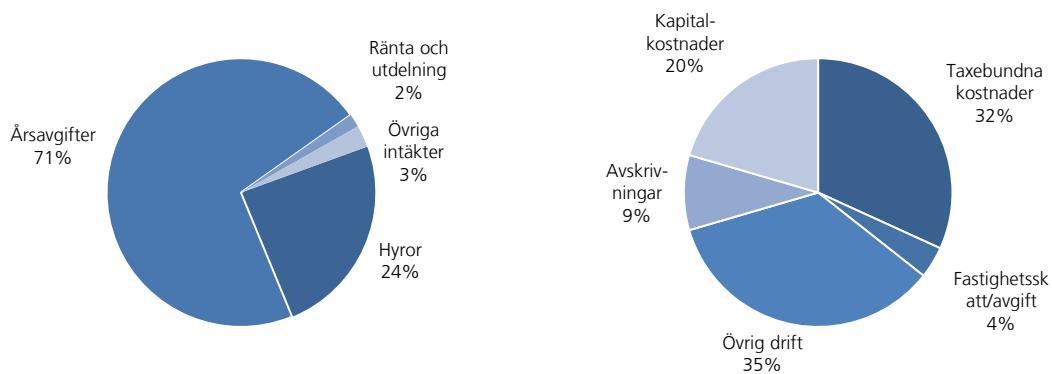
Avgiften för parkeringsplatser höjs till 400 kr per månad från och med januari 2023.

I samband med ombyggnationen planeras en höjning av årsavgifterna. Beslut om storlek och datum för förändringen är inte fattat inom räkenskapsåret 2022.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>4 405 571</b>	<b>4 909 897</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 249 373	1 818 456
Finansiella intäkter	20 551	14 917
Ökning av kortfristiga skulder	24 752	24 481
	<b>1 294 675</b>	<b>1 857 855</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 194 586	1 920 201
Finansiella kostnader	339 611	191 740
Ökning av kortfristiga fordringar	18 800	18 939
Minskning av långfristiga skulder	2 344 208	231 300
	<b>3 897 205</b>	<b>2 362 180</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 803 041</b>	<b>4 405 571</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-2 602 530</b>	<b>-504 326</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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har fortsatt arbetet med att omvandla tidigare lokaler till bostadsrätter. Föreningen har också ansökt om bygglov för att bygga balkonger/uteplats till samtliga lägenheter.

En medlem motionerade på stämman om att köpa del av trapphus. Motionen bifölls.

Bygglövet godkändes av kommunen i slutet av 2022 och vann laga kraft i början av 2023.

Under året har förningens intäkter från hyror lokaler momspliktiga minskat kraftigt till 262 020 kr (867 256 kr), det beror på Sollentuna kommun som tidigare hyrde lokalen har flyttat och lokalerna håller på att omvandlas till bostadsyta som ska säljas för att få in ytterligare medlemmar i föreningen

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 19 st  
Överlåtelser under året: 2 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 27  
Tillkommande medlemmar: 3  
Avgående medlemmar: 3  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 27

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	468	468	468	468
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	375	3 192	3 872	3 693
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	10 076	11 286	11 405	11 519
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	40	34	30	37
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	141	143	131	141
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	29	31	33	30
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	161	87	109	131
Soliditet (%)	48	45	46	45
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-415	-429	-154	165
Nettoomsättning (tkr)	1 220	1 817	2 003	1 955

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 938 m<sup>2</sup> bostäder och 176 m<sup>2</sup> lokaler.

## 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	18 343 999	0	0	18 343 999
Upplåtelseavgifter	387 427	0	0	387 427
Fond för yttre underhåll	1 295 362	258 000	0	1 037 362
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>20 026 788</b>	<b>258 000</b>	<b>0</b>	<b>19 768 788</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 680 893	-258 000	-429 386	-993 508
Årets resultat	-415 092	-415 092	429 386	-429 386
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-2 095 986</b>	<b>-673 092</b>	<b>0</b>	<b>-1 422 893</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>17 930 802</b>	<b>-415 092</b>	<b>0</b>	<b>18 345 895</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-415 092
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 422 893
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-258 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-2 095 985</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

15 602
<b>-2 080 383</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	1 219 798	1 817 456
Övriga rörelseintäkter	Not 3	29 574	1 000
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 249 373</b>	<b>1 818 456</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-881 318	-984 270
Övriga externa kostnader	Not 5	-249 794	-893 745
Personalkostnader	Not 6	-63 474	-42 186
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-150 818	-150 818
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 345 405</b>	<b>-2 071 020</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-96 032</b>	<b>-252 563</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 551	14 917
Räntekostnader och liknande resultatposter		-339 611	-191 740
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-319 061</b>	<b>-176 823</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-415 092</b>	<b>-429 386</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-415 092</b>	<b>-429 386</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader Not 8,12	35 699 684	35 850 502
Inventarier Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>35 699 684</b>	<b>35 850 502</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>35 699 684</b>	<b>35 850 502</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	17 537	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	440 249	471 987
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>457 786</b>	<b>471 987</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	1 545 540	4 115 070
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 545 540</b>	<b>4 115 070</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2 003 327</b>	<b>4 587 057</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>37 703 010</b>	<b>40 437 558</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		18 731 426	18 731 426
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 295 362	1 037 362
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>20 026 788</b>	<b>19 768 788</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 680 893	-993 508
Årets resultat		-415 092	-429 386
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 095 986</b>	<b>-1 422 893</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>17 930 802</b>	<b>18 345 895</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	19 528 019	21 872 227
Leverantörsskulder		51 098	32 500
Övriga skulder		2 552	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	190 539	186 937
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>19 772 208</b>	<b>22 091 664</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>37 703 010</b>	<b>40 437 558</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	200 år	200 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	906 966	906 966
Hyror lokaler momspliktiga	262 020	867 256
Hyror lokaler	8 198	7 232
Hyror parkering	38 750	36 000
Överlåtelse/pantsättning	3 864	0
Öresutjämning	0	2
	<b>1 219 798</b>	<b>1 817 456</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	11 250	0
Återbäring försäkringsbolag	5 390	0
Övriga intäkter	12 934	1 000
	<b>29 574</b>	<b>1 000</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	37 235
	Snöröjning/sandning	44 729	60 745
	Städning entreprenad	39 343	32 786
	Sotning	2 012	6 698
	Myndighetstillsyn	5 712	0
	Gemensamma utrymmen	962	270
	Gård	568	2 161
	Serviceavtal	19 480	18 769
	Förbrukningsmateriel	35	1 588
	Brandskydd	16 706	17 438
	Fordon	566	1 381
		<b>130 113</b>	<b>179 071</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	44 645
	Lokaler	6 048	1 371
	Tvättstuga	974	226
	Lås	679	1 247
	VVS	0	3 472
		<b>7 701</b>	<b>50 960</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Entré/trapphus	15 602	0
		<b>15 602</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	83 921	75 647
	Värme	299 058	316 586
	Vatten	61 738	68 833
	Sophämtning/renhållning	64 691	82 434
	Grovsopor	20 071	15 878
		<b>529 479</b>	<b>559 378</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	63 557	60 824
	Bredband	71 814	72 746
		<b>135 371</b>	<b>133 570</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>63 051</b>	<b>61 291</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>881 318</b>	<b>984 270</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	1 563	938
	Tele- och datakommunikation	287	0
	Juridiska åtgärder	30 035	40 333
	Övriga förluster	0	300 000
	Revisionsarvode extern revisor	18 266	18 149
	Föreningskostnader	1 147	422
	Fritids- och trivselkostnader	818	624
	Förvaltningsarvode	85 826	83 969
	Administration	6 618	7 261
	Konsultarvode	100 214	437 099
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 020	4 950
		<b>249 794</b>	<b>893 745</b>

<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b> Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	48 300	32 100
	Sociala kostnader	15 174	10 086
		<b>63 474</b>	<b>42 186</b>
<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	150 818	150 818
		<b>150 818</b>	<b>150 818</b>
<b>Not 8</b>	BYGGNADER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	38 037 365	38 037 365
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>38 037 365</b>	<b>38 037 365</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 186 863	-2 036 045
	Årets avskrivningar enligt plan	-150 818	-150 818
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 337 681</b>	<b>-2 186 863</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>35 699 684</b>	<b>35 850 502</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 873 735	7 873 735
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	34 163 000	24 399 000
	Taxeringsvärde mark	14 937 000	14 158 000
		<b>49 100 000</b>	<b>38 557 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	47 200 000	35 200 000
	Lokaler	1 900 000	3 357 000
		<b>49 100 000</b>	<b>38 557 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	12 063	12 063
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>12 063</b>	<b>12 063</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-12 063	-12 063
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-12 063</b>	<b>-12 063</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	126 918	126 751
	Skattefordran	51 673	53 433
	Momsavräkning	0	1 302
	Klientmedel hos SBC	256 417	290 501
	Fordringar	1 426	0
	Fordringar kreditfakturor	2 731	0
	Räntekonto hos SBC	1 084	0
		<b>440 249</b>	<b>471 987</b>
<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	1 037 362	1 293 835
	Reservering enligt stadgar	258 000	258 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-514 473
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 295 362</b>	<b>1 037 362</b>
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-19 528 019	-21 872 227
		<b>-0</b>	<b>0</b>



Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			Villkors- ändringsdag	
		Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31		Belopp 2021-12-31
	SBAB	2,770 %	4 441 403	6 599 867	2023-04-20
	SBAB	3,490 %	5 530 547	5 575 054	2023-12-18
	SBAB	3,650 %	6 781 069	6 847 306	2023-06-29
	SBAB	3,480 %	2 775 000	2 850 000	2023-12-14
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>19 528 019</b>	-21 872 227	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-19 528 019	-21 872 227	
			<b>-0</b>	<b>0</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 419 479 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.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	22 666 500	21 327 500

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	47 600	47 600
	Sociala avgifter	14 955	14 956
	Ränta	3 790	333
	Avgifter och hyror	124 194	124 048
		<b>190 539</b>	<b>186 937</b>

#### Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Bygglövsprocessen avseende bostadsrätter och balkonger/uteplatser fortskrider.

Energieffektivisering ingår i planen för ombyggnation.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Sollentuna den / 2023

Christina Wilkes Ljungdahl  
Ordförande

Madeleine Hultquist  
Ledamot

Sanna Lindgren  
Ledamot

My Ståhlberg Witt  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Katrine Elbra  
Godkänd revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kummelbyrunan, org. nr 769612-3038

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kummelbyrunan för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 uppger, 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kummelbyrunan för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 trygghande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm enligt datum för digital underskrift

KPMG AB

Katrine Elbra  
Godkänd revisor

# 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)