

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.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Unum

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och i förekommande fall mark åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning samt i förekommande fall hyra ut lokaler, garageplatser och p-platser.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-02-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-12-11 och nuvarande stadgar registrerades 2016-09-29 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Täby.

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

Styrelsen

Joakim Rutgersson	Ordförande
Jens Beck	Ledamot
Lars Johansson	Ledamot
Jevgenija Rudavskaja	Ledamot
Louise Skoglöf	Ledamot
Bo Thorstorp	Ledamot
Jack Zhu Long Ha	Ledamot

Bodil Lundman	Suppleant
---------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 4 protokollförda sammanträden.

Revisor

Fredrik Åborg	Ordinarie Extern	MT Revision AB
---------------	------------------	----------------

Valberedning

Jeanette Danielsson	Sammanställande
---------------------	-----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-12.

Extra föreningsstämma hölls 2022-12-18. Extra stämma med anledning av röstning av stadgeändringar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sågtorp 5	2019	Täby

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2019 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 2019.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 175 m², varav 5 175 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 148 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

148



1 rok

0

2 rok

0

3 rok

0

4 rok

0

5 rok

0

>5 rok

Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

Takterass

Cykelförvaring

Kommentar

-

-

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

Leverantör

Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trädgårdsskötsel	Veteranpoolen AB
Sophantering	Ragn Sells
TV & Bredband	ComHem
Försäkring	TryggHansa
Elnät	Ellevio
Elleverantör	Elkraft
Entrématta	Berendsen
Hissar	Kone
Fjärrvärme	Eon
Kodlås dörrar	Säkra Fastigheter

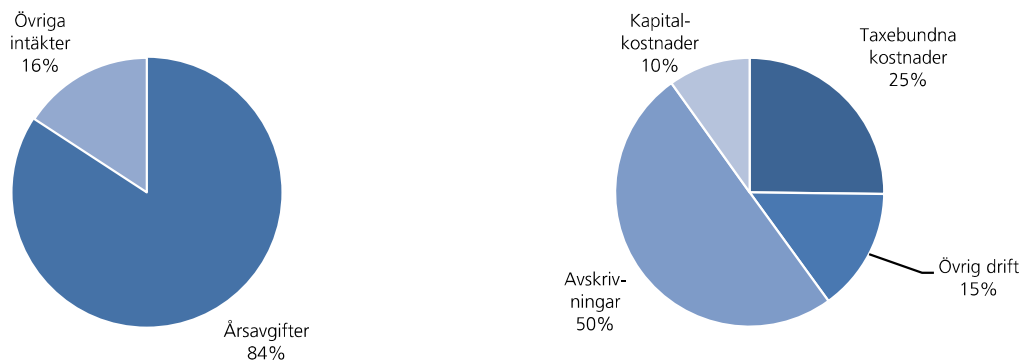
Föreningens ekonomi

Från 1 januari 2023 höjde föreningen avgifterna med 35% huvudsakligen pga. stigande räntor. Inga nya lån har tagits.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 680 871	2 142 088
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 250 614	5 425 085
Finansiella intäkter	470	710
Ökning av kortfristiga skulder	391 517	16 922
	5 642 600	5 442 717
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 514 167	3 356 233
Finansiella kostnader	863 952	725 180
Ökning av kortfristiga fordringar	129 560	53 145
Minskning av långfristiga skulder	1 769 376	1 769 376
	6 277 056	5 903 934
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 046 416	1 680 871
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-634 456	-461 216

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens fastighets nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året genomfördes en brandsäkerhetsbesiktning vilket resulterade i åtgärder av bla nödbelysning.

Föreningen har blivit påverkade av höjda kostnader pga höjda räntor och elavgifter.

Under året genomfördes mindre ändringar i föreningens stadgar för att ge styrelsen bättre kontroll på andrahandsuthyrningarna.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 148 st
Överlåtelse under året: 13 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 79 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 203
Tillkommande medlemmar: 19
Avgående medlemmar: 17
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 205

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	854	854	140	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	16 596	16 938	17 280	17 295
Elkostnad/m ² totalyta	252	105	11	0
Värmekostnad/m ² totalyta	91	117	8	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	42	28	5	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	167	140	24	0
Soliditet (%)	81	81	81	52
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-3 499	-3 027	-528	0
Nettoomsättning (tkr)	5 172	5 020	753	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 175 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	249 300 000	0	0	249 300 000
Upplåtelseavgifter	130 997 639	0	0	130 997 639
Fond för yttre underhåll	100 000	100 000	-200 000	200 000
S:a bundet eget kapital	380 397 639	100 000	-200 000	380 497 639
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-3 654 954	-100 000	-2 827 164	-727 790
Årets resultat	-3 498 582	-3 498 582	3 027 164	-3 027 164
S:a ansamlad förlust	-7 153 536	-3 598 582	200 000	-3 754 954
S:a eget kapital	373 244 103	-3 498 582	0	376 742 685

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-3 498 582
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 554 954
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-100 000
summa balanserat resultat	-7 153 536

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-7 153 536
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 171 823	5 019 502
Övriga rörelseintäkter	Not 3	78 791	405 583
Summa rörelseintäkter		5 250 614	5 425 085
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 999 153	-2 518 547
Övriga externa kostnader	Not 5	-408 747	-643 189
Personalkostnader	Not 6	-106 267	-194 498
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-4 371 546	-4 371 546
Summa rörelsekostnader		-7 885 713	-7 727 779
RÖRELSERESULTAT		-2 635 100	-2 302 694
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		470	710
Räntekostnader och liknande resultatposter		-863 952	-725 180
Summa finansiella poster		-863 482	-724 470
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 498 582	-3 027 164
ÅRETS RESULTAT		-3 498 582	-3 027 164

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	Not 8,13	459 078 826
		463 450 371
Summa materiella anläggningstillgångar	459 078 826	463 450 371
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	459 078 826	463 450 371
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	108 799	6 518
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 382 838
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	112 187
		253 429
Summa kortfristiga fordringar	1 603 824	427 848
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	0	1 680 871
Summa kassa och bank	0	1 680 871
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 603 824	2 108 720
SUMMA TILLGÅNGAR	460 682 650	465 559 091

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		380 297 639	380 297 639
Fond för yttre underhåll	Not 11	100 000	200 000
Summa bundet eget kapital		380 397 639	380 497 639
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 654 954	-727 790
Årets resultat		-3 498 582	-3 027 164
Summa ansamlad förlust		-7 153 536	-3 754 954
SUMMA EGET KAPITAL		373 244 103	376 742 685
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	25 784 212	56 077 918
Summa långfristiga skulder		25 784 212	56 077 918
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	60 102 036	31 577 706
Leverantörsskulder		375 759	262 072
Övriga skulder		183 290	96 054
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	993 250	802 656
Summa kortfristiga skulder		61 654 335	32 738 488
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		460 682 650	465 559 091

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

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

Avskrivningar	2022	2021
Stomme och grund	100 år	100 år
Yttertak	20 år	20 år
Fasader/balkonger	75 år	75 år
Fönster/dörrar och portar	60 år	60 år
Stomkomplettering förening	50 år	50 år
Stomkomplettering medlem	50 år	50 år
Stamledningar VA	50 år	50 år
Värmesystem	50 år	50 år
Luftbehandlingssystem	30 år	30 år
Fastighetssel inkl svagström	50 år	50 år
Hissar	35 år	35 år
Utemiljö allmänt	25 år	25 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	4 419 700	4 422 014
Elintäkter	131 088	312 312
Elintäkter moms	306 292	0
Överlåtelse/pantsättning	24 634	0
Avgift andrahandsuthyrning	290 139	285 035
Öresutjämning	-30	141
	5 171 823	5 019 502

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Fakturerade kostnader	0	5 581
	Försäkringsersättning	17 717	0
	Övriga intäkter	61 074	400 002
		78 791	405 583
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	19 605	22 057
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	39 809	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	47 007	46 451
	Städning entreprenad	118 500	0
	Städning enligt beställning	0	2 520
	Mattvätt/Hyrmattor	7 495	6 396
	Hissbesiktning	3 376	0
	Bevakning	0	165 999
	Gemensamma utrymmen	0	258
	Serviceavtal	31 112	45 766
	Förbrukningsmateriel	27 317	6 737
	Teleport/hissanläggning	0	4 650
	Störningsjour och larm	2 786	0
	Brandskydd	30 700	0
		327 707	300 834
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	17 358
	Entré/trapphus	0	70 825
	Lås	2 601	13 646
	VVS	0	48 065
	Ventilation	13 328	36 048
	Elinstallationer	3 512	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	5 826
	Hiss	2 608	2 116
	Skador/klotter/skadegörelse	0	13 408
	Vattenskada	0	14 600
		22 049	221 892
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	0	201 313
		0	201 313
	Taxebundna kostnader		
	El	1 301 720	541 008
	Värme	469 357	604 188
	Vatten	219 414	146 592
	Sophämtning/renhållning	210 168	193 874
		2 200 659	1 485 662
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	83 882	54 772
	Självrisk	20 650	0
	Kabel-TV	108 094	78 745
	Bredband	236 113	175 329
		448 739	308 846
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 999 153	2 518 547

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	7 730	18 317
	Tele- och datakommunikation	14 320	2 831
	Juridiska åtgärder	18 000	0
	Inkassering avgift/hyra	12 041	15 560
	Revisionsarvode extern revisor	20 000	138 750
	Föreningskostnader	450	450
	Styrelseomkostnader	2 500	0
	Studieverksamhet	2 500	0
	Förvaltningsarvode	272 615	433 318
	Förvaltningsarvoden övriga	12 438	0
	Administration	38 700	8 292
	Konsultarvode	7 453	25 671
		408 747	643 189
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	83 250	148 000
	Sociala kostnader	23 017	46 498
		106 267	194 498
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Stomme och grund K3	1 017 343	1 017 343
	Yttertak K3	317 920	317 920
	Fasader/balkonger K3	237 380	237 380
	Fönster/dörrar och portar K3	254 336	254 336
	Stomkomplettering förening K3	406 937	406 937
	Stomkomplettering medlem K3	508 671	508 671
	Stamledningar VA K3	203 469	203 469
	Värmesystem K3	305 203	305 203
	Luftbehandlingssystem K3	339 114	339 114
	Fastighetsel inkl. svagström K3	432 371	432 371
	Hissar K3	145 335	145 335
	Utemiljö allmänt K3	203 469	203 469
		4 371 546	4 371 546

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	468 550 508	468 550 508
	Utgående anskaffningsvärde	468 550 508	468 550 508
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 100 137	-728 591
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 371 546	-4 371 546
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 471 682	-5 100 137
	Planenligt restvärde vid årets slut	459 078 826	463 450 371
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	214 214 827	214 214 827
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	145 000 000	103 000 000
	Taxeringsvärde mark	47 000 000	47 000 000
		192 000 000	150 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	192 000 000	150 000 000
		192 000 000	150 000 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	153 673	153 517
	Momsavräkning	182 749	0
	Klientmedel hos SBC	1 046 317	0
	Inkasso	0	2 314
	Fordringar	0	12 070
	Räntekonto hos SBC	99	0
		1 382 838	167 901
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Försäkring	21 114	20 539
	Kabel-TV	0	26 635
	El	0	148 718
	Bredband	91 073	57 537
		112 187	253 429
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	200 000	100 000
	Reservering enligt stadgar	100 000	100 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
	Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-200 000	0
	Vid årets slut	100 000	200 000

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	2,727 %	29 808 330	29 808 330	2023-11-21
Nordea	0,850 %	28 952 330	29 380 330	2023-10-18
Nordea	0,960 %	27 125 588	28 466 964	2025-10-15
Summa skulder till kreditinstitut		85 886 248	87 655 624	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-60 102 036	-31 577 706	
		25 784 212	56 077 918	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 79 179 368 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	89 425 000	89 425 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
El	133 261	0
Värme	94 624	91 059
Sophämtning	18 260	15 687
Extern revisor	40 000	20 000
Arvoden	0	27 750
Sociala avgifter	0	8 719
Ränta	179 808	102 359
Avgifter och hyror	527 297	527 607
Reparationer	0	9 475
	993 250	802 656

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Hyrorna höjs med 35% i januari 2023 för att täcka de ökade räntekostnaderna och säkerställa god likviditet framöver.

Styrelsens underskrifter

Täby den / 2023

Joakim Rutgersson
Ordförande

Jens Beck
Ledamot

Lars Johansson
Ledamot

Jevgenija Rudavskaja
Ledamot

Louise Skoglöf
Ledamot

Bo Thorstorp
Ledamot

Jack Zhu Long Ha
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Unum

Org.nr 769631-6996

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Unum för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2021, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2022-05-31 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 de 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. De 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 revisionsssed 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 Brf Unum för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god 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 yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av

föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, 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 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 ersättningsskyldighet 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 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 bostadsrättslagen.

Anmärkning/ upplysning

Gällande den tidigare revisorsanmärkningen från 2021 har föreningen har ännu inte åtgärdat den uppmärksamade bristen avseende skattedeklaration i enlighet med 26 kap. 2 § i skatteförfarandelagen. Denna brist härrör från det faktum att föreningen inte har registrerat sig som arbetsgivare, samt att deklaration av styrelsearvoden för räkenskapsåret 2021 fortfarande saknas.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Fredrik Åborg
Auktoriserad 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