



# 2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Unum



# 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 dessa 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. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den 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. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

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 utbildningen 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). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

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

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Unum

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

---

### 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 länenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska 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	Fastighetsansvarig
Jack Ha	Ledamot
Louise Skoglöf	Ledamot
Loa Tandberg Brynjulfsdottir	Ledamot
Bo Thorstorp	Suppleant

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

Anders Knut Erik Jerkeryd och Loa Tandberg Brynjulfsdottir.

Styrelsen har under året avhållit 4 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

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

## Valberedning

Loa Brynjulfsdottir

Samman kallande

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-07.

## 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.

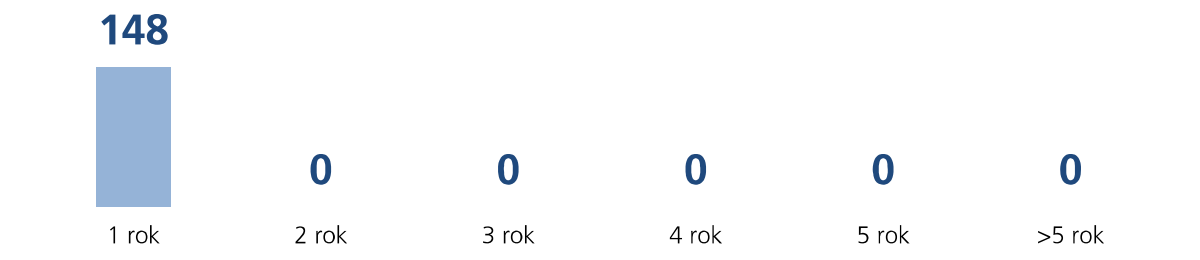
Värdeåret är 2019.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 175 m<sup>2</sup>, varav 5 175 m<sup>2</sup> utgör boyta.

## Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 148 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



## Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

Takterrass

Cykelförvaring

**Förvaltning**

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trädgårdsskötsel	Veteranpoolen AB
Sophantering	Ragn Sells
TV & Bredband	ComHem
Försäkring	Trygg Hansa
Elnät	Ellevio
Elleverantör	Elkraft
Entrématta	Berendsen
Hissar	Kone
Fjärrvärme	Eon
Kodlås dörrar	Säkra Fastigheter

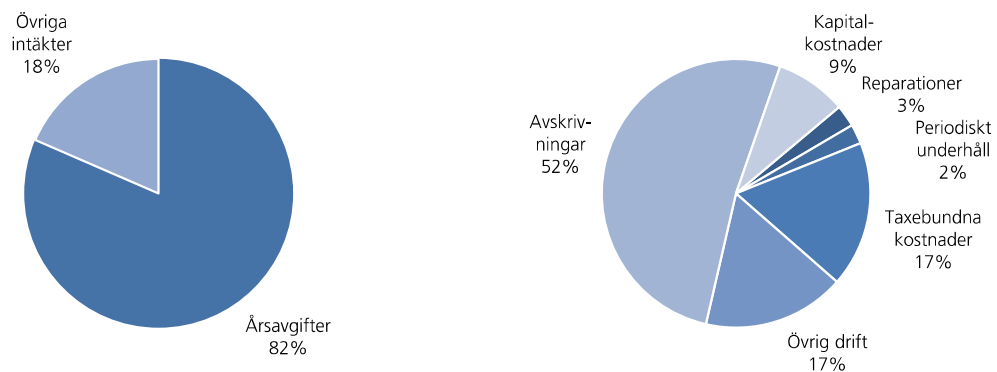
**Föreningens ekonomi**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 142 088</b>	<b>44 087 257</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	5 425 085	752 848
Finansiella intäkter	710	4 180
Minskning av materiella anläggningstillgångar	0	16 238 953
Minskning kortfristiga fordringar	0	6 015 659
Medlemsinsatser	0	104 593 06
		9
Ökning av kortfristiga skulder	16 922	0
	<b>5 442 717</b>	<b>127 604 709</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 356 233	431 976
Finansiella kostnader	725 180	124 251
Ökning av kortfristiga fordringar	53 145	0
Minskning av långfristiga skulder	1 769 376	154 438 67
		9
Minskning av kortfristiga skulder	0	14 554 971
	<b>5 903 934</b>	<b>169 549 877</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 680 871</b>	<b>2 142 088</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-461 216</b>	<b>-41 945 169</b>

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

## Fördelning av intäkter och kostnader

---



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 459 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under det gångna året har reparationer gjorts av ytterdörr och låsfunktion.

Kodlåsen i huset har bytts till nyckelbrickor för att öka säkerheten. Till det har även övervakningskameror satts upp på utvalda ställen.

En genomgång av städleverantör har gjorts för att förbättra städningen av trapphus.

Styrelsen har även anlitat entreprenör som tar hand om växter på terrassen och runt huset för ökad trivsel.

Föreningen har gjort en förlikning med försäkringsbolaget gällande föreningens garantiärenden som det konkursdrabbade byggbolaget inte uppfyllt.

### Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 148 st  
Överlåtelser under året: 43 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 79 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 189  
Tillkommande medlemmar: 59  
Avgående medlemmar: 45  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 203

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	854	140	0	0
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	16 938	17 280	17 295	40 271
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	105	11	0	0
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	117	8	0	0
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	28	5	0	0
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	140	24	0	0
Soliditet (%)	81	81	52	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-3 027	-528	0	-361
Nettoomsättning (tkr)	5 020	753	0	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 175 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	249 300 000	0	0	249 300 000
Upplåtelseavgifter	130 997 639	0	0	130 997 639
Fond för yttre underhåll	200 000	100 000	0	100 000
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>380 497 639</b>	<b>100 000</b>	<b>0</b>	<b>380 397 639</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-727 790	-100 000	-527 790	-100 000
Årets resultat	-3 027 164	-3 027 164	527 790	-527 790
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-3 754 954</b>	<b>-3 127 164</b>	<b>0</b>	<b>-627 790</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>376 742 685</b>	<b>-3 027 164</b>	<b>0</b>	<b>379 769 849</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-3 027 164
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-627 790
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-100 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-3 754 954</b>

Styrelsen föreslår följande disposition: av fond för yttre underhåll ianspråkats	200 000
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-3 554 954</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 019 502	752 848
Övriga rörelseintäkter	Not 3	405 583	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 425 085</b>	<b>752 848</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 518 547	-324 910
Övriga externa kostnader	Not 5	-643 189	-107 066
Personalkostnader	Not 6	-194 498	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-4 371 546	-728 591
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 727 779</b>	<b>-1 160 567</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-2 302 694</b>	<b>-407 719</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		710	4 180
Räntekostnader och liknande resultatposter		-725 180	-124 251
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-724 470</b>	<b>-120 071</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-3 027 164</b>	<b>-527 790</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-3 027 164</b>	<b>-527 790</b>



---

## Balansräkning

---

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader Not 8,13	463 450 371	467 821 917
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>463 450 371</b>	<b>467 821 917</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>463 450 371</b>	<b>467 821 917</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	6 518	40 404
Övriga fordringar Not 9	167 901	334 300
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	253 429	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>427 848</b>	<b>374 704</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	1 680 871	2 142 087
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 680 871</b>	<b>2 142 088</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2 108 720</b>	<b>2 516 791</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>465 559 091</b>	<b>470 338 708</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		380 297 639	380 297 639
Fond för yttre underhåll	Not 11	200 000	100 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>380 497 639</b>	<b>380 397 639</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-727 790	-100 000
Årets resultat		-3 027 164	-527 790
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-3 754 954</b>	<b>-627 790</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>376 742 685</b>	<b>379 769 849</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	56 077 918	57 847 294
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>56 077 918</b>	<b>57 847 294</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	31 577 706	31 577 706
Leverantörsskulder		262 072	166 484
Skatteskulder		0	476 000
Övriga skulder		96 054	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	802 656	501 376
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>32 738 488</b>	<b>32 721 566</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>465 559 091</b>	<b>470 338 708</b>

## 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	2021	2020
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
Stamledning 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

	2021	2020
Årsavgifter	4 422 014	725 973
Elintäkter	312 312	4 798
Avgift andrahandsuthyrning	285 035	22 074
Öresutjämning	141	4
	<b>5 019 502</b>	<b>752 848</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Fakturerade kostnader	5 581	0
	Övriga intäkter	400 002	0
		<b>405 583</b>	<b>0</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel beställning	22 057	0
	Fastighetskötsel gård beställning	46 451	0
	Städning enligt beställning	2 520	1 250
	Mattvätt/Hyrmattor	6 396	1 075
	Bevakning	165 999	0
	Gemensamma utrymmen	258	0
	Serviceavtal	45 766	3 212
	Förbrukningsmateriel	6 737	0
	Teleport/hissanläggning	4 650	0
	Störningsjour och larm	0	2 934
	Fordon	0	671
		<b>300 834</b>	<b>9 142</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Brf Lägenheter	17 358	0
	Entré/trapphus	70 825	0
	Lås	13 646	0
	VVS	48 065	5 625
	Ventilation	36 048	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	5 826	0
	Hiss	2 116	0
	Balkonger/altaner	0	4 375
	Skador/klotter/skadegörelse	13 408	0
	Vattenskada	14 600	0
		<b>221 892</b>	<b>10 000</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Gemensamma utrymmen	201 313	0
		<b>201 313</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	541 008	58 545
	Värme	604 188	40 238
	Vatten	146 592	24 153
	Sophämtning/renhållning	193 874	12 739
		<b>1 485 662</b>	<b>135 675</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	54 772	30 885
	Kabel-TV	78 745	139 208
	Bredband	175 329	0
		<b>308 846</b>	<b>170 093</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 518 547</b>	<b>324 910</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Kreditupplysning	18 317	919
	Tele- och datakommunikation	2 831	10 618
	Inkassering avgift/hyra	15 560	3 600
	Revisionsarvode extern revisor	138 750	0
	Föreningskostnader	450	0
	Förvaltningsarvode	433 318	64 049
	Administration	8 292	700
	Konsultarvode	25 671	27 181
		<b>643 189</b>	<b>107 066</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	148 000	0
	Sociala kostnader	46 498	0
		<b>194 498</b>	<b>0</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Stomme och grund K3	1 017 343	169 557
	Yttertak K3	317 920	52 987
	Fasader/balkonger K3	237 380	39 563
	Fönster/dörrar och portar K3	254 336	42 389
	Stomkomplettering förening K3	406 937	67 823
	Stomkomplettering medlem K3	508 671	84 779
	Stamledningar VA K3	203 469	33 911
	Värmesystem K3	305 203	50 867
	Luftbehandlingssystem K3	339 114	56 519
	Fastighetsel inkl. svagström K3	432 371	72 062
	Hissar K3	145 335	24 222
	Utemiljö allmänt K3	203 469	33 911
		<b>4 371 546</b>	<b>728 591</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	468 550 508	214 214 827
	Nyanskaffningar	0	254 335 681
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>468 550 508</b>	<b>468 550 508</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-728 591	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 371 546	-728 591
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-5 100 137</b>	<b>-728 591</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>463 450 371</b>	<b>467 821 917</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	214 214 827	214 214 827
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	103 000 000	103 000 000
	Taxeringsvärde mark	47 000 000	47 000 000
		<b>150 000 000</b>	<b>150 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	150 000 000	150 000 000
		<b>150 000 000</b>	<b>150 000 000</b>
<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	153 517	334 300
	Inkasso	2 314	0
	Fordringar	12 070	0
		<b>167 901</b>	<b>334 300</b>
<b>Not 10</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Försäkring	20 539	0
	Kabel-TV	26 635	0
	El	148 718	0
	Bredband	57 537	0
		<b>253 429</b>	<b>0</b>
<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	100 000	0
	Reservering enligt stadgar	100 000	100 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>200 000</b>	<b>100 000</b>

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	ändringsdag
	Nordea	0,345 %	29 808 330	29 808 330	2022-11-21
	Nordea	0,850 %	29 380 330	29 808 330	2023-10-18
	Nordea	0,960 %	28 466 964	29 808 340	2025-10-15
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>87 655 624</b>	<b>89 425 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-31 577 706	-31 577 706	
			<b>56 077 918</b>	<b>57 847 294</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 78 808 744 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	2021-12-31	2020-12-31
		Fastighetsinteckningar	89 425 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
		Värme	91 059
Sophämtning	15 687	0	
Extern revisor	20 000	0	
Arvoden	27 750	0	
Sociala avgifter	8 719	0	
Ränta	102 359	124 251	
Avgifter och hyror	527 607	377 125	
Reparationer	9 475	0	
	<b>802 656</b>	<b>501 376</b>	

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Täby den / 2022

Joakim Rutgersson  
Ordförande

Jens Beck  
Fastighetsansvarig

Jack Ha  
Ledamot

Louise Skoglöf  
Ledamot

Loa Tandberg Brynjulfsdottir  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022  
KPMG AB

Katrine Elbra  
Godkänd revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Unum, org. nr 769631-6996

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Unum för år 2021.

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 2021 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### 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. Risker 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, förfälskning, 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 Unum för år 2021 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 betryggande 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 ersättningsskyldighet 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 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 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.

---

## Anmärkning

Föreningen har inte lämnat skattedeklaration enligt 26 kap. 2 § skatteförfarandelagen.

Stockholm

KPMG AB

Katrine Elbra

Godkänd revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över 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)