



Välkommen till årsredovisningen för Brf Unum

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska 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.

Föreningen har sitt säte i Täby.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-02-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-12-11 och nuvarande stadgar registrerades 2023-12-20 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sågtorp 5	2019	Täby

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa Försäkring Filial.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2019 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 2019

Föreningen har 148 bostadsrätter om totalt 5 175 kvm. Byggnadernas totalyta är 5175 kvm.

Styrelsens sammansättning

Joakim Rutgersson	Ordförande
Bodil Elisabeth Lundman	Suppleant
Bo Johan Erik Thorstorp	Styrelseledamot
Jack Ha	Styrelseledamot
Jens Beck	Styrelseledamot
Jevgenija Rudavskaja	Styrelseledamot
Lars Olof Johansson	Styrelseledamot
Louise Maria Skoglöf	Styrelseledamot

Valberedning

Loa Tandberg Brynjulfsdottir

Firmateckning

2 personer i förening

Revisorer

Fredrik Åborg Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ett utkast till underhållsplan som kommer att antas under år 2024.

Avtal med leverantörer

Förvaltning	SBC
Uppvärmning	Täby Miljövärme
El	Elkraft
Sophämtning	Verdis

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Lån amorterades enligt plan. 2 lån omförhandlats i oktober, november 2023 till bunden ränta på 3 år, och 1 år.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 35% och 2023-10-01 med 15%.

Övriga uppgifter

Föreningen drabbades av vattenskada i samband med skyfall.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 194 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 14. Vid räkenskapsårets slut fanns det 191 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	7 206 332	5 171 823	5 019 502	752 848
Resultat efter fin. poster	-2 061 344	-3 498 582	-3 027 164	-527 790
Soliditet (%)	81	81	81	81
Yttre fond	100 000	100 000	200 000	100 000
Taxeringsvärde	192 000 000	192 000 000	150 000 000	150 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 301	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,9	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	16 254	16 596	16 938	17 280
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	16 254	16 596	16 938	17 280
Sparande per kvm totalyta, kr	450	169	299	39
Elkostnad per kvm totalyta, kr	46	252	105	11
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	110	91	117	8
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	36	42	28	5
Energikostnad per kvm totalyta, kr	193	385	250	24
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,21	-	-	-
Räntekänslighet (%)	12,50	-	-	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

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

Kostnader för el (totalt 540 972 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

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

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

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

Uppllysning vid förlust

Årets förlust beror främst på avskrivningar, ökade räntekostnader och oförutsedda kostnader. Föreningen har ett positivt kassaflöde. Styrelsen anser att föreningen för närvarande inte bör uppta några nya lån men bedömer att föreningens framtida ekonomiska åtagande kan täckas av framtida årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	249 300 000	-	-	249 300 000
Upplåtelseavgifter	130 997 639	-	-	130 997 639
Fond, yttre underhåll	100 000	-	-	100 000
Balanserat resultat	-3 654 954	-3 498 582	-	-7 153 536
Årets resultat	-3 498 582	3 498 582	-2 061 344	-2 061 344
Eget kapital	373 244 103	0	-2 061 344	371 182 759

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 153 536
Årets resultat	-2 061 344
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	0
Totalt	-9 214 880

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-9 214 880

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 206 332	5 171 823
Övriga rörelseintäkter	3	202 686	78 791
Summa rörelseintäkter		7 409 018	5 250 614
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 366 149	-2 999 153
Övriga externa kostnader	8	-625 112	-408 747
Personalkostnader	9	-219 762	-106 267
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 389 504	-4 371 546
Summa rörelsekostnader		-7 600 526	-7 885 713
RÖRELSERESULTAT		-191 508	-2 635 100
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 098	470
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 878 934	-863 952
Summa finansiella poster		-1 869 835	-863 482
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 061 344	-3 498 582
ÅRETS RESULTAT		-2 061 344	-3 498 582

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	454 908 153	459 078 826
Summa materiella anläggningstillgångar		454 908 153	459 078 826
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		454 908 153	459 078 826
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		72 250	108 799
Övriga fordringar	12	1 819 041	1 382 838
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	265 811	112 187
Summa kortfristiga fordringar		2 157 102	1 603 824
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 157 102	1 603 824
SUMMA TILLGÅNGAR		457 065 254	460 682 650

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		380 297 639	380 297 639
Fond för yttre underhåll		100 000	100 000
Summa bundet eget kapital		380 397 639	380 397 639
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-7 153 536	-3 654 954
Årets resultat		-2 061 344	-3 498 582
Summa ansamlad förlust		-9 214 880	-7 153 536
SUMMA EGET KAPITAL		371 182 759	373 244 103
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	54 251 166	25 784 212
Summa långfristiga skulder		54 251 166	25 784 212
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	29 865 706	60 102 036
Leverantörsskulder		285 689	375 759
Övriga kortfristiga skulder		20 050	183 290
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 459 884	993 250
Summa kortfristiga skulder		31 631 329	61 654 335
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		457 065 254	460 682 650

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-191 508	-2 635 100
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	4 389 504	4 371 546
	4 197 996	1 736 446
Erhållen ränta	9 098	470
Erlagd ränta	-1 605 074	-786 503
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 602 020	950 413
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-106 874	-129 560
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-60 536	314 068
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 434 611	1 134 920
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-218 831	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-218 831	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 769 376	-1 769 376
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 769 376	-1 769 376
ÅRETS KASSAFLÖDE	446 404	-634 456
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 046 416	1 680 871
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 492 820	1 046 416

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Unum har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 - 10 %
---------	----------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	6 190 581	4 419 700
El	0	131 088
El, moms	581 566	306 292
Övriga intäkter	250	0
Påminnelseavgift	180	0
Dröjsmålsränta	494	0
Pantsättningsavgift	8 925	24 634
Överlåtelseavgift	14 443	0
Andrahandsuthyrning	406 174	290 139
Vidarefakturerade kostnader	3 543	0
Öres- och kronutjämning	176	-30
Summa	7 206 332	5 171 823

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	167 835	0
Övriga intäkter	-3 441	61 074
Försäkringsersättning	38 292	17 717
Summa	202 686	78 791

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel utöver avtal	4 165	19 605
Fastighetsskötsel gård enl avtal	53 843	39 809
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	5 775	47 007
Larm och bevakning	0	2 786
Städning enligt avtal	125 790	118 500
Hissbesiktning	3 195	3 376
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	65 708	0
Brandskydd	42 788	30 700
Gårdkostnader	2 115	0
Gemensamma utrymmen	3 216	0
Sophantering	11 797	0
Serviceavtal	35 519	31 112
Mattvätt/Hyrmattor	8 124	7 495
Förbrukningsmaterial	2 569	27 317
Summa	364 603	327 707

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Installationer	4 003	0
Dörrar och lås/porttele	26 899	2 601
VVS	52 787	0
Värmeanläggning/undercentral	31 344	0
Ventilation	62 499	13 328
Elinstallationer	11 221	3 512
Tele/TV/bredband/porttelefon	3 800	0
Hissar	0	2 608
Balkonger/altaner	8 018	0
Vattenskada	56 334	0
Skador/klotter/skadegörelse	22 238	0
Summa	279 143	22 049

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	238 513	1 301 720
Uppvärmning	571 368	469 357
Vatten	186 787	219 414
Sophämtning/renhållning	250 410	210 168
Summa	1 247 078	2 200 659

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	92 950	83 882
Självrisk	10 500	20 650
Kabel-TV	86 848	108 094
Bredband	285 026	236 113
Summa	475 324	448 739

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	4 936	7 730
Tele- och datakommunikation	3 206	14 320
Juridiska åtgärder	0	18 000
Inkassokostnader	16 996	12 041
Revisionsarvoden extern revisor	206 842	20 000
Styrelseomkostnader	0	2 500
Fritids och trivselkostnader	869	0
Föreningskostnader	473	450
Studieverksamhet	0	2 500
Förvaltningsarvode enl avtal	280 462	272 615
Överlåtelsekostnad	22 055	0
Pantsättningskostnad	14 972	0
Övriga förvaltningsarvoden	46 032	12 438
Korttidsinventarier	2 633	0
Administration	4 084	38 700
Konsultkostnader	21 552	7 453
Summa	625 112	408 747

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	169 500	83 250
Arbetsgivaravgifter	50 262	23 017
Summa	219 762	106 267

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	1 878 637	861 195
Dröjsmålsränta	297	0
Övriga räntekostnader	0	2 757
Summa	1 878 934	863 952

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	468 550 508	468 550 508
Årets inköp	218 831	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	468 769 339	468 550 508
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-9 471 682	-5 100 137
Årets avskrivning	-4 389 504	-4 371 546
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 861 186	-9 471 682
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	454 908 153	459 078 826
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>214 214 827</i>	<i>214 214 827</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	145 000 000	145 000 000
Taxeringsvärde mark	47 000 000	47 000 000
Summa	192 000 000	192 000 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	326 221	153 673
Momsavräkning	0	182 749
Klientmedel	0	1 046 317
Transaktionskonto	782 979	0
Borgo räntekonto	709 840	99
Summa	1 819 041	1 382 838

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	4 900	91 073
Förutbet el	102 175	0
Förutbet försäkr premier	23 946	21 114
Förutbet kabel-TV	30 021	0
Förutbet bredband	64 175	0
Upplupna intäkter	40 594	0
Summa	265 811	112 187

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Nordea	2025-10-15	0,96 %	25 784 212	27 125 588
Nordea	2026-11-18	4,27 %	29 808 330	29 808 330
Nordea	2024-10-18	4,54 %	28 524 330	28 952 330
Summa			84 116 872	85 886 248
Varav kortfristig del			29 865 706	60 102 036

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 75 269 992 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	9 333	0
Uppl kostn el	0	133 261
Uppl kostnad Värme	100 772	94 624
Uppl kostnad Extern revisor	60 000	40 000
Uppl kostn räntor	453 668	179 808
Uppl kostnad Sophämtning	21 612	18 260
Uppl kostnad arvoden	160 500	0
Uppl lagstadgade soc avg	47 435	0
Förutbet hyror/avgifter	606 564	527 297
Summa	1 459 884	993 250

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	89 425 000	89 425 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har beslutat att höja avgiften med 10% från 1 juni 2024.

Underskrifter

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

Täby

Bo Johan Erik Thorstorp
Styrelseledamot

Jack Ha
Styrelseledamot

Jens Beck
Styrelseledamot

Jevgenija Rudavskaja
Styrelseledamot

Joakim Rutgersson
Ordförande

Lars Olof Johansson
Styrelseledamot

Louise Maria Skoglöf
Styrelseledamot

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

Fredrik Åborg
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

27.06.2024 09:45

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 24.06.2024 11:18

DOCUMENT ID:

HkFk5h880

ENVELOPE ID:

BkWO1cnULA-HkFk5h880

DOCUMENT NAME:

Brf Unum, 769631-6996 - Årsredovisning 2023.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Louise Maria Skoglöf louiseskoglof@hotmail.com	Signed Authenticated	24.06.2024 11:34 24.06.2024 11:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/08/18) IP: 213.204.219.174
2. Bo Johan Erik Thorstorp bo@thorstorp.com	Signed Authenticated	24.06.2024 11:39 24.06.2024 11:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/05/06) IP: 84.216.164.148
3. JEVGENIJA RUDAVSKAJA evgenia.rudavskaya@hotmail.com	Signed Authenticated	24.06.2024 11:40 24.06.2024 11:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/08/18) IP: 83.178.207.254
4. JENS TOBIAS BECK jens.beck@fraichecatering.se	Signed Authenticated	24.06.2024 13:09 24.06.2024 13:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/01/17) IP: 104.28.31.64
5. JOAKIM RUTGERSSON jrutgersson@hotmail.com	Signed Authenticated	24.06.2024 13:39 24.06.2024 13:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/06/08) IP: 213.64.183.3
6. ZHU LONG JACK HA jack.longha@gmail.com	Signed Authenticated	24.06.2024 15:42 24.06.2024 11:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/08/23) IP: 101.36.116.237
7. Lars Olof Johansson Lars-o-johansson@outlook.com	Signed Authenticated	26.06.2024 19:31 26.06.2024 19:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/07/14) IP: 95.205.189.164
8. FREDRIK ÅBORG fredrik.aborg@mtrevision.se	Signed Authenticated	27.06.2024 09:45 27.06.2024 09:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/04/27) IP: 80.72.11.137

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

Custom events

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Unum

Org.nr 769631-6996

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Unum för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt 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 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Unum för räkenskapsåret 2023 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

27.06.2024 09:45

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 24.06.2024 11:18

DOCUMENT ID:

SkWtJ5nLI0

ENVELOPE ID:

B1xuk93L8A-SkWtJ5nLI0

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2023.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FREDRIK ÅBORG	Signed	27.06.2024 09:45	eID	Swedish BankID (DOB: 1971/04/27)
fredrik.aborg@mtrevision.se	Authenticated	27.06.2024 09:45	Low	IP: 80.72.11.137

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

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed