



Välkommen till årsredovisningen för Brf Unité

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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 för permanentboende åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-01-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-10-26 och nuvarande stadgar registrerades 2017-03-09 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Backåkra 7	2017	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

If Skadeförsäkring genom Arthur J Gallagher Proinova AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2020-2021 och består av 3 huskroppar.

Värdeåret är 2020.

Föreningen har 46 bostadsrätter om totalt 3 538 kvm och 1 lokal om 252 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 796 kvm.

Styrelsens sammansättning

Philip Björk	Ordförande
Eva Ejlertsson Åström	Styrelseledamot
Oskar Sinha	Styrelseledamot
Patrik Hardin	Styrelseledamot
Yonna Kristina Henriksson	Styrelseledamot
Christian Barck	Styrelsesuppleant
Elena Gräfin von Dönhoff	Styrelsesuppleant

Valberedning

Lejla Delilovic
Louise Hardin

Firmateckning

Firman tecknas av två styrelseledamöter i förening

Revisorer

Robert Hasslund Auktoriserad revisor RSM Sverige AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2025. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Backåkra, med en andel på 29,4%.

Samfälligheten förvaltar gård, garage och sophantering.

Övrig verksamhetsinformation

Nuvarande underhållsplanen togs fram 2023 då 2-årsbesiktning utfördes. 2026 sker 5-årsbesiktning av fastigheten och i samband med detta ska en ny underhållsplan upprättas.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen har under 2025 arbetat med att stärka likviditeten ytterligare och föreningen har nu en tillfredsställande kassa. Flera åtgärder har vidtagits för att sänka kostnaderna och föreningen har ett positivt rörelseresultat före avskrivningar. Styrelsen har för avsikt att göra extraamorteringar när lån löper ut under 2026, till följd av starkare ekonomi.

Under 2025 mottog föreningen en större återbetalning avseende historisk vattenförbrukning, då föreningen tidigare betalat mer än den faktiska förbrukningen.

Föreningen uppvisade ett positivt kassaflöde med 1 209 720 SEK rensat för jämförelsestörande posten "avräkning byggare" som reglerar garantikostnader.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med -15% och 2025-05-01 med -3%

Förändringar i avtal

Föreningen har bytt leverantör för serviceavtal kring individuell mätning och debitering till Infometric AB.

Föreningen har introducerat en prisdifferentiering av parkeringsplatser i garaget, för att möta de extrakostnader som är förenade med elbilsplatser.

Övriga uppgifter

Föreningens totala energiförbrukning (el och fjärrvärme, mätt i kWh) var 27% lägre under 2025 än 2024, och 44% lägre än 2022 (året då den nuvarande energideklarationen upprättades). En betydande orsak är att föreningens bergvärmepump haft mer stabil drift än tidigare år.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 75 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 73 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 382 443	5 670 088	5 264 131	3 853 444
Resultat efter fin. poster	-2 327 579	-889 545	-2 282 227	-1 850 570
Soliditet (%)	81	81	81	80
Yttre fond	187 442	134 357	81 272	106 170
Taxeringsvärde	217 452 000	229 873 000	229 873 000	229 873 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 099	1 266	1 051	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	72,0	78,5	66,3	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	19 091	19 188	19 262	19 354
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	17 793	17 884	17 981	18 192
Sparande / kvm totalyta, kr	266	277	-91	44
Elkostnad / kvm totalyta, kr	99	87	79	105
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	68	118	131	108
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	18	57	43	38

Energikostnad / kvm totalyta, kr	185	262	253	251
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,46	4,05	4,32	-
Räntekänslighet (%)	17,37	15,19	18,33	-

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 296 124 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	326 550 000	-	-	326 550 000
Fond, yttre underhåll	134 357	-	53 085	187 442
Balanserat resultat	-4 513 090	-889 545	-53 085	-5 455 720
Årets resultat	-889 545	889 545	-2 349 083	-2 349 083
Eget kapital	321 281 722	0	-2 349 083	318 932 639

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 402 635
Årets resultat	-2 349 083
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-53 085
Totalt	-7 804 803

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	27 997
Balanseras i ny räkning	-7 776 806

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 382 443	5 670 088
Övriga rörelseintäkter	3	17 420	39 827
Summa rörelseintäkter		5 399 863	5 709 915
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 846 304	-1 853 262
Övriga externa kostnader	9	-202 978	-149 679
Personalkostnader	10	-58 799	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 307 968	-1 939 272
Summa rörelsekostnader		-5 416 048	-3 942 213
RÖRELSERESULTAT		-16 186	1 767 702
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		24 052	110 454
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 335 446	-2 767 701
Summa finansiella poster		-2 311 394	-2 657 247
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 327 579	-889 545
Skatt		-21 504	0
ÅRETS RESULTAT		-2 349 083	-889 545

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	386 562 392	389 870 360
Summa materiella anläggningstillgångar		386 562 392	389 870 360
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		386 562 392	389 870 360
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		38 722	144 360
Övriga fordringar	13	3 817 529	2 759 373
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	219 619	180 973
Summa kortfristiga fordringar		4 075 870	3 084 706
Kassa och bank			
Kassa och bank		715 230	2 409 850
Summa kassa och bank		715 230	2 409 850
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 791 100	5 494 556
SUMMA TILLGÅNGAR		391 353 492	395 364 915

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		326 550 000	326 550 000
Fond för yttre underhåll		187 442	134 357
Summa bundet eget kapital		326 737 442	326 684 357
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 455 720	-4 513 090
Årets resultat		-2 349 083	-889 545
Summa ansamlad förlust		-7 804 803	-5 402 635
SUMMA EGET KAPITAL		318 932 639	321 281 722
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	50 398 894	50 657 686
Summa långfristiga skulder		50 398 894	50 657 686
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	17 144 688	17 230 952
Leverantörsskulder		135 710	184 448
Skatteskulder		184 754	137 460
Övriga kortfristiga skulder		4 126 489	5 232 926
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	430 318	639 721
Summa kortfristiga skulder		22 021 959	23 425 507
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		391 353 492	395 364 915

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-16 186	1 767 702
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 307 968	1 939 272
	3 291 782	3 706 974
Erhållen ränta	145	110 454
Erlagd ränta	-2 350 628	-2 753 429
Betald inkomstskatt	-21 504	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	919 795	1 063 999
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	374 594	-614 865
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-1 302 102	-1 844 249
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-7 713	-1 395 115
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-345 056	-258 792
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-345 056	-258 792
ÅRETS KASSAFLÖDE	-352 769	-1 653 907
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 772 796	6 426 703
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 420 026	4 772 796

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Unité är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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:

Stomme och grund	0,84 %
Yttertak	3,75 %
Fasader	2,71 %
Balkonger	1,74 %
Fönster	1,74 %
Stamledningar VA	2,12 %
Stamledningar Värme	1,28 %
Styr & övervakning	4,06 %
Ventilation	3,75 %
El	2,12 %
Hissar	3,15 %

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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 554 520	4 205 071
Hysesintäkter lokaler, moms	844 116	831 036
Hysesintäkter förråd	19 375	15 105
Deb. fastighetsskatt, moms	94 524	68 736
Intäkt bredband/kabeltv	52 256	0
Intäkt parkeringsbolag, moms	490 943	205 819
Vatten, moms	15 059	17 797
Kallvatten, moms	-4 228	0
Varmvatten, moms	-9 510	0
El, moms	285 873	280 256
Gemensamhetslokal	3 000	7 000
Dröjsmålsränta	593	1 414
Pantsättningsavgift	6 468	5 157
Överlåtelseavgift	10 253	5 612
Administrativ avgift	588	245
Andrahandsuthyrning	18 620	17 128
Vidarefakturerade kostnader	0	9 713
Öres- och kronutjämning	-7	-2
Summa	5 382 443	5 670 088

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	12 420	2 760
Övriga intäkter	5 000	35 118
Försäkringsersättning	0	1 949
Summa	17 420	39 827

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	66 182	49 026
Fastighetsskötsel utöver avtal	17 478	29 756
Städning enligt avtal	87 142	90 105
Städning utöver avtal	12 531	0
Besiktningar	16 625	0
Hissbesiktning	21 722	10 558
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	24 401	0
Brandskydd	6 754	0
Myndighetstillsyn	4 350	0
Gemensamma utrymmen	5 734	7 801
Sophantering	0	27 171
Garage/parkering	7 080	3 958
Serviceavtal	42 643	20 175
Mattvätt/Hyrmattor	10 744	11 249
Förbrukningsmaterial	6 299	2 496
Summa	329 685	252 295

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	39 313	0
Sophantering/återvinning	0	4 159
Dörrar och lås/porttele	858	13 399
Övriga gemensamma utrymmen	38 311	0
VVS	24 321	0
Värmeanläggning/undercentral	-1 458	27 301
Ventilation	49 853	2 741
Elinstallationer	16 256	13 733
Hissar	12 050	0
Fasader	16 298	0
Summa	195 802	61 333

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Hiss	27 997	0
Summa	27 997	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	374 402	330 347
Uppvärmning	259 850	449 310
Vatten	67 067	216 595
Sophämtning/renhållning	100 680	138 570
Summa	801 999	1 134 821

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	47 506	44 758
Kabel-TV	17 631	35 028
Bredband	56 926	47 405
Samfällighetsavgifter	274 238	208 891
Fastighetskatt	94 520	68 730
Summa	490 821	404 812

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	8 805	5 345
Juridiska åtgärder	0	17 011
Inkassokostnader	2 601	7 279
Revisionsarvoden extern revisor	59 945	24 983
Styrelseomkostnader	5 828	0
Föreningskostnader	456	1 288
Förvaltningsarvode enl avtal	79 807	62 865
Överlåtelsekostnad	12 260	8 024
Pantsättningskostnad	9 482	7 740
Administration	4 361	8 352
Konsultkostnader	19 434	6 792
Summa	202 978	149 679

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	44 742	0
Arbetsgivaravgifter	14 057	0
Summa	58 799	0

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	2 343 395	2 756 276
Kostnadsränta skatter och avgifter	-7 949	11 425
Summa	2 335 446	2 767 701

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	395 686 089	395 686 089
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	395 686 089	395 686 089
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 815 729	-3 876 457
Årets avskrivning	-3 307 968	-1 939 272
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 123 697	-5 815 729
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	386 562 392	389 870 360
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>162 038 915</i>	<i>162 038 915</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	133 800 000	121 098 000
Taxeringsvärde mark	83 652 000	108 775 000
Summa	217 452 000	229 873 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	112 733	396 427
Transaktionskonto	2 646 504	1 740 709
Borgo räntekonto	1 058 293	622 236
Summa	3 817 529	2 759 373

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	144 346	115 781
Förutbet försäkr premier	16 116	15 274
Förutbet kabel-TV	4 674	4 565
Förutbet bredband	13 952	14 807
Upplupna intäkter	16 623	30 546
Upplupna ränteintäkter	23 908	0
Summa	219 619	180 973

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SBAB	2028-03-16	3,50 %	16 885 895	16 972 159
SBAB	2029-03-16	3,48 %	16 885 895	16 972 159
SBAB	2027-05-11	3,68 %	16 885 896	16 972 160
SBAB	2026-03-17	3,20 %	16 885 896	16 972 160
Summa			67 543 582	67 888 638
Varav kortfristig del			17 144 688	17 230 952

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 65 818 302 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	893	29 928
Uppl kostnad Städning entrepr	8 258	8 216
Uppl kostn el	60 337	48 838
Uppl kostnad Värme	27 180	53 660
Uppl kostnad Extern revisor	57 000	0
Uppl kostn räntor	0	15 182
Uppl kostn vatten	-117 065	35 632
Uppl kostnad Sophämtning	9 079	17 915
Förutbet hyror/avgifter	384 636	380 350
Beräkn arvode revision	0	50 000
Summa	430 318	639 721

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

230 000 000

2024-12-31

230 000 000

NOT 18, KASSAFLÖDE

Årets kassaflöde

Avräkning byggare

Kassaflöde efter jämförelsestörande poster

2025-12-31

-352 769

1 562 489

1 209 720

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

I mars 2026 sänktes den ordinarie medlemsavgiften med ytterligare ca 15% och bedöms ligga på en långsiktigt hållbar nivå. Det löpande hyreskontraktet med föreningens hyresgäst, cykelbutiken Rule 58 AB, har förlängts till 2029.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-15.

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

Eva Ejlertsson Åström
Styrelseledamot

Oskar Sinha
Styrelseledamot

Patrik Hardin
Styrelseledamot

Philip Björk
Ordförande

Yonna Kristina Henriksson
Styrelseledamot

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

RSM Sverige AB
Robert Hasslund
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.04.2026 11:15

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 16.04.2026 08:41

DOCUMENT ID:

HkioEWA3Zx

ENVELOPE ID:

rJjs4ZA3bg-HkioEWA3Zx

DOCUMENT NAME:

Brf Unité, 769633-6838 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
20 pages

SHA-512:

ba67507a412fccacba6d7f8427952870f0eb37e98ad9b3
923bcb7217274ea6cf2fc78c33f92b3530f9b711ab0ae73
c4f1f8368e1da5faab5b9b00bdb8d82838f

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. OSKAR ARIJIT SINHA oskar.sinha@gmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 09:12 16.04.2026 09:11	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.151.126
2. EVA EJLERTSSON ÅSTRÖM astromeva@gmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 09:21 16.04.2026 09:20	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.16.231
3. YONNA KRISTINA HENRIKSSON yonna.henriksson@gmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 09:27 16.04.2026 09:26	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.49.90
4. PATRIK HARDIN patrik.hardin@gmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 09:35 16.04.2026 09:16	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.72.169
5. PHILIP BJÖRK philip.j.bjork@gmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 10:15 16.04.2026 10:14	eID Low	Swedish BankID IP: 146.247.171.190
6. Robert Hasslund robert.hasslund@rsm.se	 Signed Authenticated	16.04.2026 11:15 16.04.2026 11:12	eID Low	Swedish BankID IP: 193.15.253.230

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Unité

Org.nr 769633-6838

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Unité för räkenskapsåret 2025.

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 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

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 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 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 revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Unité för räkenskapsåret 2025 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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.

Revisorers 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 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.

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.

Stockholm den som framgår av min digitala underskrift

RSM Sverige AB
Robert Hasslund
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.04.2026 11:16

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 16.04.2026 08:41

DOCUMENT ID:

rkjjVb03-g

ENVELOPE ID:

ryjjNZR2Wx-rkjjVb03-g

DOCUMENT NAME:

RB Brf Unité 251231.pdf

3 pages

SHA-512:

92dedcb659370e80fd1b1ca3851610b12629b61404201
b0afaaab06bb06e0fe030401dd4c7ca14218611704698b
188dbccb5ecd00a1ea257a992c63e9c38e07a

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Robert Hasslund	Signed	16.04.2026 11:16	eID	Swedish BankID
robert.hasslund@rsm.se	Authenticated	16.04.2026 11:15	Low	IP: 193.15.253.230

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

Attachments

No attachments related to this 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