

Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen Unika Bo**

769615-7895

Räkenskapsåret  
**2018-01-01 - 2018-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7
Noter till resultaträkning	7
Noter till balansräkning	7-8
Underskrifter	8

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Unika Bo, 769615-7895 får härmed avge årsredovisning för 2018.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Brf Unika Bo registrerades 2006-12-27. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Nacka Mensättra 1:23.

#### **Radhuslägenheter**

Brf Unika Bo anlätade hösten 2006 entreprenören Unika Hem AB för att bygga bostadsbeståndet åt Brf Unika Bo. Beståndet, sju radhuslägenheter, blev inflyttningsklara successivt under hösten 2007 och slutbesiktningen genomfördes den 3:e december 2007 varvid entreprenadavtalet med Unika Hem AB ansågs avslutat, bortsett från garantiarbeten. Vid färdigställande upplät Brf Unika Bo lägenheterna till Unika Hem AB enligt fastställd ekonomisk plan. Unika Hem AB överlät under hösten 2007 bostadsrätterna till köpare som blivit medlemmar i föreningen.

#### **Föreningens ekonomiska planering**

Brf Unika Bo är en liten radhusförening utöver det vanliga, moderna hus med egen bastu och en gemensam uppvärmd pool. Föreningens ambition är att det exklusiva boendet ska vara ekonomiskt hållbart över lång tid.

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

##### **Finansiella kostnader**

Föreningen har per den 31 december 4 649 980 kr i lån. Räntekostnaderna har historiskt varit mellan 35-45 procent av föreningens löpande kostnader vilket är en avsevärd del. Det gynnsamma ränteläget tycks fortsatt oförändrat och därmed även föreningens finansiella kostnader.

Vid extrastämma under våren beslutades att föreningen skulle uppta max 2 500 000 kr i nya lån för att finansiera takreoveringar. Upptagandet av nya lån senarelades till 2019 för att slippa onödiga finansiella kostnader.

##### **Fondering yttre underhåll**

Under 2018 genomfördes ett flertal byggåtgärder. En klar majoritet var pågående ärenden som täcktes av föreningens byggförsäkring men oavsett har föreningen tagit vissa kostnader. Vissa av åtgärderna ersätter arbete som redan var planerade i föreningens underhålls- och reoveringsplan.

Fondering för yttre underhåll återupptas 2019 i linje med den uppdaterade underhållsplanen.

##### **Månadsavgifter**

Styrelsen planerar inte någon höjning av månadsavgiften det kommande året. Prisnivåerna på drift och underhåll följer inflationen. Föreningens totala årsintäkt för månadsavgifter är 491 400 kr.

##### **Avskrivningar**

Från och med 2015 har föreningen ökat avskrivningstakten på byggnaderna till 0,59% per år. Avskrivningstakten följer den takt föreningen amorterar sina lån och därmed behålls balanserna mellan tillgång och skulder intakt. Avskrivningsplanen är linjär och följer de direktiv om avskrivningar som infördes 2015.

##### **Föreningens skuldsättningsgrad**

Föreningen har per 31 december 2018 en belåning om 5 536 kr per kvadratmeter.

MS  
AP  
SB

#### Likviditet

Föreningens likviditet är fortsatt god, 211 476 kr i kassan. Föreningen har även lånelöfte för planerade åtgärder under 2019.

#### Överlåtelse av bostadsrätter

Under 2018 skedde 1 överlåtelse, Abborrvägen 2C.

#### Gemensamma ytor och utrustning

Under 2018 införskaffades ny markbelysning för gemensamma ytor. Även en avloppspump byttes ut.

#### Bygghetsbesiktning och åtgärder

Under 2017 gick bygghetsförsäkringen ut (10 år) från försäkringsgivaren Gar-Bo. Föreningen har därför låtit byggkonsultföretaget Eminent göra en bygghetsbesiktning för att ta fram ett underlag för eventuella krav mot försäkringsgivaren. Vid 2018 slut hade vi 3 pågående försäkringsärenden: sättningar, dränering samt fönster.

#### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-27. På stämman var 7 medlemmar representerade.

#### Styrelse

Sara Berggren	Ordförande
Andreas Portnoff	Ledamot
Martin Schmetzer	Ledamot
Malin Portnoff	Suppleant
Eva Höglund	Suppleant

#### Revisor

Revisor har varit Olof Rottbers och revisorssuppleant Britt-Marie Winther.

#### Arvoden och löner

Inga arvoden har utgått till styrelsen. Preliminärt kommer styrelsen att avnjuta en gemensam avslutningsmiddag efter årsstämman bekostad av föreningen enligt beslut på förra årsstämman.

#### Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	Belopp i kr 2015
Nettoomsättning	491 400	491 400	491 400	491 400
Resultat efter finansiella poster	-194 123	-867 347	1 037	-17 295
Soliditet, %	85	85	86	86

#### Förändringar i eget kapital

	Insatser	Underhålls- fond	Balanserad resultat	Årets resultat
Vid årets början	28 000 000	144 577	-246 970	-867 347
Omföring av föreg års vinst		-94 577	-772 770	867 347
Årets resultat				-194 123
Vid årets slut	28 000 000	50 000	-1 019 740	-194 123

MS

AP

SB

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Stämman har att ta ställning till:	
balanserat resultat	-1 019 740
årets resultat	-194 123
Totalt	<u>-1 213 863</u>
Styrelsen föreslår följande disposition:	
avsättning till fond för yttre underhåll	50 000
balanseras i ny räkning	<u>-1 263 863</u>
Summa	-1 213 863

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

MS

AP

RB

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning		491 400	491 400
Övriga rörelseintäkter		1 327 823	880 313
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>1 819 223</b>	<b>1 371 713</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	2	-	-1 925 596
Förvaltningskostnader		-1 801 048	-93 960
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-134 384	-134 484
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 935 432</b>	<b>-2 154 040</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-116 209</b>	<b>-782 327</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	4
Räntekostnader och liknande resultatposter		-77 914	-85 024
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-77 914</b>	<b>-85 020</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-194 123</b>	<b>-867 347</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-194 123</b>	<b>-867 347</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>-194 123</b>	<b>-867 347</b>

AP  
SB MS

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	3	31 057 470	31 168 290
Inventarier, verktyg och installationer	4	242 264	265 828
Summa materiella anläggningstillgångar		31 299 734	31 434 118
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>31 299 734</b>	<b>31 434 118</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		93 600	103 300
Övriga fordringar		26 974	72
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		118 345	127 148
Summa kortfristiga fordringar		238 919	230 520
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		211 476	298 477
Summa kassa och bank		211 476	298 477
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>450 395</b>	<b>528 997</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>31 750 129</b>	<b>31 963 115</b>

2

AP MS  
BB

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		28 000 000	28 000 000
Fond yttre underhåll		50 000	144 577
Summa bundet eget kapital		28 050 000	28 144 577
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-1 019 740	-246 970
Årets resultat		-194 123	-867 347
Summa fritt eget kapital		-1 213 863	-1 114 317
<b>Summa eget kapital</b>		<b>26 836 137</b>	<b>27 030 260</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	4 649 980	4 723 320
Summa långfristiga skulder		4 649 980	4 723 320
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		65 571	19 053
Skatteskulder		54 243	52 843
Övriga skulder	5	5 850	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		138 348	137 639
Summa kortfristiga skulder		264 012	209 535
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>31 750 129</b>	<b>31 963 115</b>

AP  
SB MS

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<u>Anläggningstillgångar</u>	<u>%</u>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	0,59
-Inventarier, verktyg och installationer	5

## Noter till resultaträkning

### Not 2 Anställda och personalkostnader

Bolaget har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

## Noter till balansräkning

### Not 3 Byggnader och mark

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början Byggnader	18 800 000	18 800 000
-Vid årets början Mark	12 835 000	12 835 000
	<u>31 635 000</u>	<u>31 635 000</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-466 710	-355 790
-Årets avskrivning enligt plan	-110 820	-110 920
	<u>-577 530</u>	<u>-466 710</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>31 057 470</b>	<b>31 168 290</b>
Taxeringsvärde byggnader	10 129 000	6 041 000
Taxeringsvärde mark	5 964 000	5 236 000
	<u>16 093 000</u>	<u>11 277 000</u>

AP MS  
GB



#### Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	471 295	471 295
	<u>471 295</u>	<u>471 295</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-205 467	-181 903
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-23 564	-23 564
	<u>-229 031</u>	<u>-205 467</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>242 264</b>	<b>265 828</b>

#### Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Danske Bank 1235-03-23331	4 649 980	4 723 320
	<u>4 649 980</u>	<u>4 723 320</u>

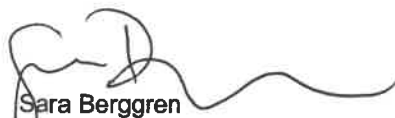
#### Not 6 Ställda säkerheter

##### Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	25 035 000	25 035 000

#### Underskrifter


Saltsjö-Boo 19 15 2019

  
Sara Berggren

  
Andreas Portnoff

  
Martin Schmetzer

Min revisionsberättelse har lämnats den 25/6 2019

  
Olof Rottbers  
Godkänd revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i  
Bostadsrättsföreningen Unika Bo  
Org.nr 769615-7895

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Unika Bo för räkenskapsåret 2018-01-01—2018-12-31.

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 31 december 2018 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.

### Grund för uttalanden

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

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

### 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 eventuella oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på eventuella 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan

uppträda på grund av eventuella 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 eventuella 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. 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, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag eventuellt 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 Bostadsrättsföreningen Unika Bo för räkenskapsåret 2018-01-01—2018-12-31 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 bolagets art av verksamhet, 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 tryggsätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att skaffa 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 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 25 juni 2019



Olof Rottbers  
Godkänd revisor FAR