

Bostadsrättsföreningen Unika Bo
Att: Joakim Rosenqvist
Aborrhvagen 2A
132 51 SALT SJÖ-BOO

2020-05-06

Ang bokslut / årsredovisning per 2019-12-31

Bifogat översändes årsredovisning och revisionsberättelse i original och i undertecknat skick för eget förvar, tillsammans med övriga handlingar.

Pärmar med verifikationer m m kommer att budas till Puma Ekonomi HB.

Med vänlig hälsning



Olle Rottbers
Godkänd revisor

Cc Marina Mattsson, Puma Ekonomi HB

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Unika Bo
769615-7895

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
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, organisationsnummer 769615-7895, får härmed avge årsredovisning för år 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Radhuslägenheter

Brf Unika Bo anlidade 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.

Åtgärd fastighet	År
Fasader, ommålning och översyn	2016
Dörrar förråd, byte	2016
Entré och altandörrar, byte samtliga	2018
Tak, ombyggnation samtliga hus	2019
Poolrum, renovering	2019

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Finansiella kostnader

Föreningen har per den 31 december 5 756 645 kr i lån. Cirka 20 procent av föreningens intäkter används för amortering vilket syftar till att ha en fortsatt stark ekonomi och låg belåningsgrad. Det gynnsamma ränteläget ser ut att fortsätta och föreningens kostnader för räntor är fortsatt relativt låga.

Under 2019 upptogs nytt lån för att finansiera renovering och ombyggnation av samtliga tak på radhusen. Det nya lånet uppgår till 1 200 000 kr.

Fondering yttre underhåll

Under 2018 och 2019 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 renoveringsplan.

Fondering för yttre underhåll återupptas 2020 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 2019 en belåning om 6 853 kr per kvadratmeter.

Likviditet

Föreningens likviditet är fortsatt god, 789 453 kr i kassan.

Överlåtelse av bostadsrätter

Under 2019 skedde 2 överlåtelse, Abborrvägen 2D och 2B. Priserna speglar väl marknadsutvecklingen.

Gemensamma ytor och utrustning

Under 2019 renoverades pumphuset för poolanläggningen helt. Även rör och el har moderniserats och renoverats för att säkerställa lång underhållsfri drift.

Bygghälsbesiktning och åtgärder

Under 2017 gick bygghälsförsäkringen ut (10 år) från försäkringsgivaren Gar-Bo. Föreningen har därför låtit bygghälsföretaget Eminentia göra en bygghälsbesiktning för att ta fram ett underlag för eventuella krav mot försäkringsgivaren. Vid 2019 slut hade vi 3 pågående försäkringsärenden: sättningar, dränering samt fönster. Dessa ärenden kommer att åtgärdas under 2020.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-30. På stämman var 7 medlemmar representerade.

Styrelse

Joakim Rosenquist	Ordförande
Maria Larsson	Ledamot
Tomas Karlsson	Ledamot
Sara Berggren	Suppleant
Andreas Portnoff	Suppleant (ersatt från och med 1 december 2019 med Fredrik Söderström)

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 av årsstämman 2018.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	Belopp i kr 2016
Nettoomsättning	491 400	491 400	491 400	491 400
Resultat efter finansiella poster	-423 220	-194 123	-867 347	1 037
Soliditet, %	81	85	85	86

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	28 000 000	50 000	-1 019 740	-194 123
Omföring av föreg år resultat		50 000	-244 123	194 123
Årets resultat				-423 220
Vid årets slut	28 000 000	100 000	-1 263 863	-423 220

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Stämman har att ta ställning till:	
balanserat resultat	-1 263 863
årets resultat	<u>-423 220</u>
Totalt	-1 687 083
Styrelsen föreslår följande disposition:	
avsättning till fond för yttre underhåll	50 000
balanseras i ny räkning	<u>-1 737 083</u>
Summa	-1 687 083

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		491 400	491 400
Övriga rörelseintäkter		-	1 327 823
Summa rörelseintäkter		<u>491 400</u>	<u>1 819 223</u>
Rörelsekostnader			
Förvaltningskostnader	2	-681 598	-1 801 048
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-136 048	-134 384
Summa rörelsekostnader		<u>-817 646</u>	<u>-1 935 432</u>
Rörelseresultat		<u>-326 246</u>	<u>-116 209</u>
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-96 974	-77 914
Summa finansiella poster		<u>-96 974</u>	<u>-77 914</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-423 220</u>	<u>-194 123</u>
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		<u>-423 220</u>	<u>-194 123</u>
Skatter			
Årets resultat		<u>-423 220</u>	<u>-194 123</u>

✓

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	31 210 052	31 057 470
Inventarier, verktyg och installationer	4	218 700	242 264
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>31 428 752</u>	<u>31 299 734</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>31 428 752</u>	<u>31 299 734</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		105 300	93 600
Övriga fordringar		107	26 974
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	<u>122 662</u>	<u>118 345</u>
Summa kortfristiga fordringar		<u>228 069</u>	<u>238 919</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		<u>789 453</u>	<u>211 476</u>
Summa kassa och bank		<u>789 453</u>	<u>211 476</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 017 522</u>	<u>450 395</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>32 446 274</u>	<u>31 750 129</u>

✓

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		28 000 000	28 000 000
Fond yttre underhåll		100 000	50 000
Summa bundet eget kapital		28 100 000	28 050 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 263 863	-1 019 740
Årets resultat		-423 220	-194 123
Summa fritt eget kapital		-1 687 083	-1 213 863
Summa eget kapital		26 412 917	26 836 137
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	5 656 645	4 649 980
Summa långfristiga skulder		5 656 645	4 649 980
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	100 000	-
Leverantörsskulder		50 374	65 571
Skatteskulder		83 685	54 243
Övriga skulder		5 850	5 850
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		136 803	138 348
Summa kortfristiga skulder		376 712	264 012
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 446 274	31 750 129

✓

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:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	170
-Inventarier, verktyg och installationer	20

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

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början Byggnader	18 800 000	18 800 000
-Vid årets början Mark	12 835 000	12 835 000
-Nyanskaffningar	265 066	
	<u>31 900 066</u>	<u>31 635 000</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-577 530	-466 710
-Årets avskrivning enligt plan	-112 484	-110 820
	<u>-690 014</u>	<u>-577 530</u>
Redovisat värde vid årets slut	31 210 052	31 057 470
Taxeringsvärde byggnader	10 129 000	10 129 000
Taxeringsvärde mark	5 964 000	5 964 000
	<u>16 093 000</u>	<u>16 093 000</u>

✓

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	471 295	471 295
	<u>471 295</u>	<u>471 295</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-229 031	-205 467
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-23 564	-23 564
	<u>-252 595</u>	<u>-229 031</u>
Redovisat värde vid årets slut	218 700	242 264

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalad medlemsavgift Bostadsrätterna	2 610	2 560
Förutbetalad försäkringspremie	18 862	15 785
Förutbetalad internetanslutning	1 190	-
Upplupen intäkt försäkringsersättning Gar-Bo	100 000	100 000
	<u>122 662</u>	<u>118 345</u>

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Ränteändringsdag	Belopp	Nästa års amortering
Danske Bank	1235-03-23331	1,84	2020-01-31	5 756 645	-100 000
				<u>5 756 645</u>	<u>-100 000</u>

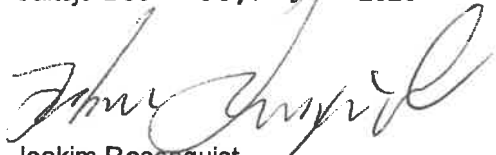
Not 7 Ställda säkerheter


Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	25 035 000	25 035 000

Underskrifter

Saltsjö-Boo 29/4 2020

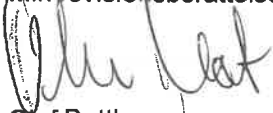

Joakim Rosenquist


Maria Larsson

Tomas Karlsson



Min revisionsberättelse har lämnats den 6/5 2020



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 2019-01-01—2019-12-31.

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 2019 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. 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 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 2019-01-01—2019-12-31 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 trygghetssätt.

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 revisionsred 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 revisionsred 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 6 maj 2020



Olof Rottbers
Godkänd revisor FAR