

Bostadsrättsföreningen Unika Bo  
Att: Joakim Rosenqvist  
Aborrvägen 2A  
132 51 SALTSJÖ-BOO

2021-05-04

**Ang bokslut / årsredovisning per 2020-12-31**

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  
**2020-01-01 - 2020-12-31**

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

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Unika Bo, organisationsnummer 769615-7895, med säte i Nacka, får härmed avge årsredovisning för år 2020.

### 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 slutbesikningen 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.

<b>Åtgärd fastighet</b>	<b>År</b>
Fasader, ommålning och översyn	2016
Dörrar förråd, byte	2016
Entré och altandörrar, byte samtliga	2018
Tak, ombyggnation samtliga hus	2019
Poolrum, renovering	2019
Dränering alla hus	2020
Grundförstärkning alla hus	2020
Nya altaner vid de flesta hus	2020
Bytt ett stort antal fönster	2020
Installerat laddstolpar för elfordon	2020

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

##### **Finansiella kostnader**

Föreningen har per den 31 december 5 656 645 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.

##### **Fondering yttre underhåll**

Under 2019 och 2020 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 sker 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 2020 en belåning om 6 734 kr per kvadratmeter.

### **Likviditet**

Föreningens likviditet är fortsatt god, 901 462 kr i kassan.

### **Överlåtelse av bostadsrätter**

Ingen överlåtelse av bostadsrätt har skett under 2020.

### **Gemensamma ytor och utrustning**

Under 2020 har laddstolpar för elbilar installerats. Installationen har subventionerats med cirka 50% enligt de statliga villkoren. Den gemensamma lekparken har utrustats med grillplats och kombinerat ved- och leksaksförråd. Även nya gemensamma odlingslådor har byggts. 2021 planeras färdigställande av ny lekplats och utegym.

### **Byggfelsbesiktning och åtgärder**

Under 2017 gick byggfelsförsäkringen ut (10 år) från försäkringsgivaren Gar-Bo. Föreningen har därför låtit byggkonsultföretaget Eminentia göra en byggfelsbesiktning för att ta fram ett underlag för eventuella krav mot försäkringsgivaren. Under 2020 har felaktiga fönster bytts ut, ny dränering samt grundförstärkning har genomförts på samtliga hus. I samband med arbetet byttes tralldäcket på 11 altaner. 2021 kommer de sista byggfelen att åtgärdas, vilka omfattar invändiga reparationer och justeringar samt byte av ytterligare några fönster. Samtliga dessa åtgärder finansieras via Garbo försäkringsbolag.

### **Föreningsfrågor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-27. På stämman var 7 medlemmar representerade.

### **Styrelse**

Joakim Rosenquist	Ordförande
Maria Larsson	Ledamot
Sara Berggren	Ledamot
Linus Nilsson	Ledamot
Tomas Karlsson	Ledamot
Maria Fritiofsson	Suppleant
Fredrik Söderström	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 av årsstämman 2020.

W

## Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	Belopp i kr 2017
Nettoomsättning	491 400	491 400	491 400	491 400
Resultat efter finansiella poster	-479 344	-423 220	-194 123	-867 347
Soliditet, %	80	81	85	85

## Förändringar i eget kapital

	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	28 000 000	100 000	-1 263 863	-423 220
Omföring av föreg års resultat		50 000	-473 220	423 220
Årets resultat				-479 344
<b>Vid årets slut</b>	<b>28 000 000</b>	<b>150 000</b>	<b>-1 737 083</b>	<b>-479 344</b>

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
Stämman har att ta ställning till:	
balanserat resultat	-1 737 083
årets resultat	-479 344
Totalt	-2 216 427
Styrelsen föreslår följande disposition:	
avsättning till fond för yttre underhåll	50 000
balanseras i ny räkning	-2 266 427
Summa	-2 216 427

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning		491 400	491 400
Övriga rörelseintäkter		3 276 353	-
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 767 753</b>	<b>491 400</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Förvaltningskostnader	2	-3 957 687	-681 598
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-159 682	-136 048
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 117 369</b>	<b>-817 646</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-349 616</b>	<b>-326 246</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-129 728	-96 974
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-129 728</b>	<b>-96 974</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-479 344</b>	<b>-423 220</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-479 344</b>	<b>-423 220</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>-479 344</b>	<b>-423 220</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	3	31 097 568	31 210 052
Inventarier, verktyg och installationer	4	455 065	218 700
Summa materiella anläggningstillgångar		31 552 633	31 428 752
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		31 552 633	31 428 752
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		87 750	105 300
Övriga fordringar		11 770	107
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	25 635	122 662
Summa kortfristiga fordringar		125 155	228 069
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		901 462	789 453
Summa kassa och bank		901 462	789 453
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 026 617	1 017 522
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		32 579 250	32 446 274

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		28 000 000	28 000 000
Fond yttre underhåll		150 000	100 000
Summa bundet eget kapital		28 150 000	28 100 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 737 083	-1 263 863
Årets resultat		-479 344	-423 220
Summa fritt eget kapital		-2 216 427	-1 687 083
<b>Summa eget kapital</b>		<b>25 933 573</b>	<b>26 412 917</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	5 556 645	5 656 645
Summa långfristiga skulder		5 556 645	5 656 645
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	100 000	100 000
Leverantörsskulder		732 223	50 374
Skatteskulder		114 786	83 685
Övriga skulder		5 850	5 850
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		136 173	136 803
Summa kortfristiga skulder		1 089 032	376 712
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>32 579 250</b>	<b>32 446 274</b>



## 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

### Not 2 Anställda och personalkostnader

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

### Not 3 Byggnader och mark

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början Byggnader	19 065 066	18 800 000
-Vid årets början Mark	12 835 000	12 835 000
-Nyanskaffningar	-	265 066
	<u>31 900 066</u>	<u>31 900 066</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-690 014	-577 530
-Årets avskrivning enligt plan	-112 484	-112 484
	<u>-802 498</u>	<u>-690 014</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>31 097 568</b>	<b>31 210 052</b>
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>

h

#### Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	471 295	471 295
-Nyanskaffningar	283 563	-
	<u>754 858</u>	<u>471 295</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-252 595	-229 031
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-47 198	-23 564
	<u>-299 793</u>	<u>-252 595</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>455 065</b>	<b>218 700</b>

#### Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald medlemsavgift Bostadsrätterna	2 660	2 610
Förutbetald försäkringspremie	21 785	18 862
Förutbetald internetanslutning	1 190	1 190
Upplupen intäkt försäkringsersättning Gar-Bo	-	100 000
	<u>25 635</u>	<u>122 662</u>

#### Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändringsdag	Belopp	Nästa års amortering
Danske Bank	1302-01-11609	1,09	2021-10-09	5 656 645	-100 000
				<u>5 656 645</u>	<u>-100 000</u>

#### Not 7 Ställda säkerheter

##### Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	25 035 000	25 035 000

#### Underskrifter

Saltsjö-Boo <sup>27/4</sup> 2021

  
Sara Berggren


  
Joakim Rosenquist

  
Tomas Karlsson

Linus Nilsson

  
Maria Larsson

Min revisionsberättelse har lämnats den <sup>4/5</sup> 2021

  
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 2020-01-01—2020-12-31.

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 2020 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 revisionssed 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 2020-01-01—2020-12-31 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 betryggande sätt.

### 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.

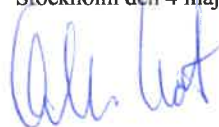
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 4 maj 2021



Olof Rottbers  
Godkänd revisor FAR