

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Unika Bo
769615-7895

Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

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 2021.

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.

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
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
Bytt tralldäck vid pool	2021
Ny pergola och spalje	2021
Upprustning parkering	2021

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Finansiella kostnader

Föreningen har per den 31 december 6 056 645 kr i lån. Cirka 20 procent av föreningens intäkter används för amortering vilket syftar till att ha en fortsatt stark ekonomi och låg belåningsgrad. Föreningen har bunden ränta 1,09% tom 2023-12-31.

Fondering yttre underhåll

Under 2019- 2021 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 de kommande åren. 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 2021 en belåning om 7 210 kr per kvadratmeter.

Likviditet

Föreningens likviditet är fortsatt god, 406 256 kr i kassan.

Överlåtelse av bostadsrätter

Under 2021 har en överlåtelse av bostadsrätt skett.

Gemensamma ytor och utrustning

Under 2021 har tralldäcket om cirka 250 kvm runt poolen lagts om och ny pergola och spaljé har byggts. Parkeringen har fått upprustning med nya linjer och de gamla elstolparna är nu helt utbytta mot nya laddstolpar för elbil.

Bygghälsbesiktning och åtgärder

Under 2021 har de sista bygghäls åtgärdats. Dessa omfattade invändiga reparationer och justeringar. Samtliga dessa åtgärder finansieras via Garbo försäkringsbolag. Slutbesiktningen sker i början av 2022.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-05. På stämman var 11 medlemmar representerade (samtliga hushåll). Under november månad valde ledamot Thomas att avgå och under februari (2022) avgick Maria F på grund av flytt. Under extra stämma 2022-02-14 valdes därför Fredrik Söderström in som ny ledamot.

Styrelse

Linus Nilsson	Ordförande
Maria Larsson	Ledamot
Thomas Karlsson	Ledamot (avgick november 2021)
Maria Fritiofsson	Ledamot
Joakim Rosenqvist	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.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	Belopp i kr 2018
Nettoomsättning	491 400	491 400	491 400	491 400
Resultat efter finansiella poster	-396 583	-479 344	-423 220	-194 123
Soliditet, %	80	80	81	85

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	28 000 000	150 000	-1 737 083	-479 344
Omföring av föreg års resultat		50 000	-529 344	479 344
Årets resultat				-396 583
Vid årets slut	28 000 000	200 000	-2 266 427	-396 583

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Stämman har att ta ställning till:	
balanserat resultat	-2 266 427
årets resultat	-396 583
Totalt	-2 663 010
Styrelsen föreslår följande disposition:	
avsättning till fond för yttre underhåll	50 000
balanseras i ny räkning	-2 713 010
Summa	-2 663 010

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		491 400	491 400
Övriga rörelseintäkter		1 931 250	3 276 353
Summa rörelseintäkter		<u>2 422 650</u>	<u>3 767 753</u>
Rörelsekostnader	2		
Förvaltningskostnader		-2 561 851	-3 957 687
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-192 756	-159 682
Summa rörelsekostnader		<u>-2 754 607</u>	<u>-4 117 369</u>
Rörelseresultat		<u>-331 957</u>	<u>-349 616</u>
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-64 626	-129 728
Summa finansiella poster		<u>-64 626</u>	<u>-129 728</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-396 583</u>	<u>-479 344</u>
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		<u>-396 583</u>	<u>-479 344</u>
Skatter			
Årets resultat		<u>-396 583</u>	<u>-479 344</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	30 985 092	31 097 568
Inventarier, verktyg och installationer	4	374 785	455 065
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>31 359 877</u>	<u>31 552 633</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>31 359 877</u>	<u>31 552 633</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		105 300	87 750
Övriga fordringar		29 320	11 770
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	27 079	25 635
Summa kortfristiga fordringar		<u>161 699</u>	<u>125 155</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>406 256</u>	<u>901 462</u>
Summa kassa och bank		<u>406 256</u>	<u>901 462</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>567 955</u>	<u>1 026 617</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>31 927 832</u>	<u>32 579 250</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		28 000 000	28 000 000
Fond yttre underhåll		200 000	150 000
Summa bundet eget kapital		28 200 000	28 150 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 266 427	-1 737 083
Årets resultat		-396 583	-479 344
Summa fritt eget kapital		-2 663 010	-2 216 427
Summa eget kapital		25 536 990	25 933 573
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	5 956 645	5 556 645
Summa långfristiga skulder		5 956 645	5 556 645
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	100 000	100 000
Leverantörsskulder		73 173	732 223
Skatteskulder		118 111	114 786
Övriga skulder		5 877	5 850
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		137 036	136 173
Summa kortfristiga skulder		434 197	1 089 032
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 927 832	32 579 250

h

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:

Anläggningstillgångar	År
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

	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början Byggnader	19 065 066	19 065 066
-Vid årets början Mark	12 835 000	12 835 000
	<u>31 900 066</u>	<u>31 900 066</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-802 498	-690 014
-Årets avskrivning enligt plan	-112 476	-112 484
	<u>-914 974</u>	<u>-802 498</u>
Redovisat värde vid årets slut	30 985 092	31 097 568
Taxeringsvärde byggnader	10 003 000	10 129 000
Taxeringsvärde mark	7 525 000	5 964 000
	<u>17 528 000</u>	<u>16 093 000</u>

h

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	754 858	471 295
-Nyanskaffningar	-	283 563
	<u>754 858</u>	<u>754 858</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-299 793	-252 595
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-80 280	-47 198
	<u>-380 073</u>	<u>-299 793</u>
Redovisat värde vid årets slut	374 785	455 065

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetald medlemsavgift Bostadsrätterna	2 690	2 660
Förutbetald försäkringspremie	23 199	21 785
Förutbetald internetanslutning	1 190	1 190
	<u>27 079</u>	<u>25 635</u>

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändringsdag	Belopp	Nästa års amortering
Danske Bank	1302-01-21906	1,09	2023-12-31	6 056 645	-100 000
				6 056 645	-100 000


Not 7 Ställda säkerheter


Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	25 035 000	25 035 000

Underskrifter

Saltsjö-Boo ^{7/6} 2022


Linus Nilsson

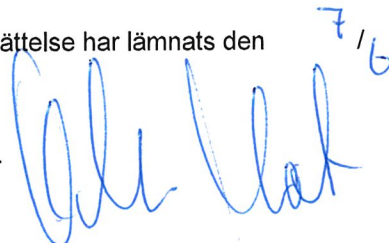

Maria Larsson

Fredrik Söderström



Min revisionsberättelse har lämnats den ^{7/6} 2022

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 2021-01-01—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 2021 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 2021-01-01—2021-12-31 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 7 juni 2022



Olof Rottbers
Godkänd revisor FAR