



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Unum

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

# 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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Täby.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-02-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-12-11 och nuvarande stadgar registrerades 2023-12-20 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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sågtorp 5	2019	Täby

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2019 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 2019

Föreningen har 148 bostadsrätter om totalt 5 175 kvm. Byggnadernas totalyta är 5175 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Joakim Rutgersson	Ordförande
Bo Johan Erik Thorstorp	Styrelseledamot
Jens Beck	Styrelseledamot
Jevgenija Rudavskaja	Styrelseledamot
Lars Olof Johansson	Styrelseledamot
Louise Maria Skoglöf	Styrelseledamot
Paulina Dolk	Styrelseledamot

### Valberedning

Loa Brynjulfdottir

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

### Revisorer

Fredrik  
Åborg Revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-17.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

### Avtal med leverantörer

EI	Elkraft
Förvaltning	SBC
Sophämtning	Verdis
Uppvärmning	Täby Miljövärme

### Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i en samfällighetsförening.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Spolning av stammar i samtliga lägenheter.

Åtgärd av en vattenskada på takterrassen.

Omläggning av ett av föreningens lån.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-06-01 med 10%.

#### Förändringar i avtal

Avtalet om teknisk förvaltning med SBC är uppsagt för att kunna upphandla en ny leverantör. Nuvarande avtal löper till 31/12 2025.

#### Övriga uppgifter

BRF Unum har givit SBC i uppdrag att ta fram en långsiktig underhållsplan för 2025.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 192 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 191 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	8 038 024	7 206 332	5 171 823	5 019 502
Resultat efter fin. poster	-2 451 596	-2 061 344	-3 498 582	-3 027 164
Soliditet (%)	82	81	81	81
Yttre fond	100 000	100 000	100 000	200 000
Taxeringsvärde	192 000 000	192 000 000	192 000 000	150 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 469	1 301	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,5	90,9	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	15 906	16 254	16 596	16 938
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	15 906	16 254	16 596	16 938
Sparande per kvm totalyta, kr	419	450	169	299
Elkostnad per kvm totalyta, kr	92	46	252	105
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	113	110	91	117
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	45	36	42	28
Energikostnad per kvm totalyta, kr	250	193	385	250
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,20	2,21	-	-
Räntekänslighet (%)	10,83	12,50	-	-

**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 338 463 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

Årets förlust beror främst på avskrivningar och engångsutgifter för underhåll. Styrelsen anser att föreningens framtida ekonomiska åtagande kan täckas av framtida årsavgifter och att föreningen för närvarande inte bör uppta några nya lån. Föreningen har också ett sparande på 419 kr/kvm.

## Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	249 300 000	-	-	249 300 000
Upplåtelseavgifter	130 997 639	-	-	130 997 639
Fond, yttre underhåll	100 000	-	-	100 000
Balanserat resultat	-7 153 536	-2 061 344	-	-9 214 880
Årets resultat	-2 061 344	2 061 344	-2 451 596	-2 451 596
<b>Eget kapital</b>	<b>371 182 759</b>	<b>0</b>	<b>-2 451 596</b>	<b>368 731 164</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 214 880
Årets resultat	-2 451 596
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	0
<b>Totalt</b>	<b>-11 666 475</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	100 000
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-11 566 475</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	8 038 024	7 206 332
Övriga rörelseintäkter	3	2 400	202 686
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 040 424</b>	<b>7 409 018</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 813 123	-2 366 149
Övriga externa kostnader	9	-439 966	-625 112
Personalkostnader	10	-191 193	-219 762
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 393 152	-4 389 504
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 837 435</b>	<b>-7 600 526</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>202 989</b>	<b>-191 508</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 478	9 098
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 663 063	-1 878 934
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 654 585</b>	<b>-1 869 835</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-2 451 596</b>	<b>-2 061 344</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 451 596</b>	<b>-2 061 344</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 17	450 515 001	454 908 153
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>450 515 001</b>	<b>454 908 153</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>450 515 001</b>	<b>454 908 153</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		91 109	72 250
Övriga fordringar	13	1 507 523	1 819 041
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	281 064	265 811
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 879 696</b>	<b>2 157 102</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 879 696</b>	<b>2 157 102</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>452 394 696</b>	<b>457 065 254</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		380 297 639	380 297 639
Fond för yttre underhåll		100 000	100 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>380 397 639</b>	<b>380 397 639</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-9 214 880	-7 153 536
Årets resultat		-2 451 596	-2 061 344
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-11 666 475</b>	<b>-9 214 880</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>368 731 164</b>	<b>371 182 759</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	57 670 860	54 251 166
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>57 670 860</b>	<b>54 251 166</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	24 643 236	29 865 706
Leverantörsskulder		292 440	285 689
Övriga kortfristiga skulder		108 635	20 050
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	948 362	1 459 884
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>25 992 673</b>	<b>31 631 329</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>452 394 696</b>	<b>457 065 254</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>202 989</b>	<b>-191 508</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	4 393 152	4 389 504
	<b>4 596 141</b>	<b>4 197 996</b>
Erhållen ränta	8 478	9 098
Erlagd ränta	-2 907 736	-1 605 074
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 696 883</b>	<b>2 602 020</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	262 885	-106 874
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-171 513	-60 536
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 788 255</b>	<b>2 434 611</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-218 831
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-218 831</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-1 802 776	-1 769 376
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-1 802 776</b>	<b>-1 769 376</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-14 521</b>	<b>446 404</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 492 820</b>	<b>1 046 416</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 478 299</b>	<b>1 492 820</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Unum har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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, kabel-tv, el, 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:

Byggnad	1 - 10 %
---------	----------

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.

#### 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	7 262 051	6 190 581
El, moms	324 858	581 566
Övriga intäkter	0	250
Påminnelseavgift	2 640	180
Dröjsmålsränta	207	494
Pantsättningsavgift	11 364	8 925
Överlåtelseavgift	11 344	14 443
Administrativ avgift	1 666	0
Andrahandsuthyrning	423 895	406 174
Vidarefakturerade kostnader	0	3 543
Öres- och kronutjämning	-1	176
<b>Summa</b>	<b>8 038 024</b>	<b>7 206 332</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	167 835
Övriga intäkter	2 400	-3 441
Försäkringsersättning	0	38 292
<b>Summa</b>	<b>2 400</b>	<b>202 686</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel utöver avtal	12 557	4 165
Fastighetsskötsel gård enl avtal	74 175	53 843
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	3 417	5 775
Städning enligt avtal	168 348	125 790
Hissbesiktning	3 418	3 195
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	65 708
Brandskydd	33 038	42 788
Gårdkostnader	713	2 115
Gemensamma utrymmen	578	3 216
Sophantering	0	11 797
Serviceavtal	49 414	35 519
Mattvätt/Hyrmattor	8 695	8 124
Förbrukningsmaterial	1 992	2 569
<b>Summa</b>	<b>356 344</b>	<b>364 603</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Installationer	0	4 003
Dörrar och lås/porttele	30 019	26 899
VVS	22 264	52 787
Värmeanläggning/undercentral	0	31 344
Ventilation	56 164	62 499
Elinstallationer	6 091	11 221
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	3 800
Hissar	3 499	0
Balkonger/altaner	26 833	8 018
Vattenskada	58 360	56 334
Skador/klotter/skadegörelse	0	22 238
<b>Summa</b>	<b>203 230</b>	<b>279 143</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
VVS	225 913	0
<b>Summa</b>	<b>225 913</b>	<b>0</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	475 618	238 513
Uppvärmning	587 311	571 368
Vatten	231 508	186 787
Sophämtning/renhållning	249 058	250 410
<b>Summa</b>	<b>1 543 495</b>	<b>1 247 078</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	100 806	92 950
Självrisk	0	10 500
Kabel-TV	120 165	86 848
Bredband	263 170	285 026
<b>Summa</b>	<b>484 141</b>	<b>475 324</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	4 058	4 936
Tele- och datakommunikation	158	3 206
Juridiska åtgärder	2 525	0
Inkassokostnader	13 008	16 996
Befarade förluster	995	0
Revisionsarvoden extern revisor	30 250	206 842
Fritids och trivselkostnader	408	869
Föreningskostnader	488	473
Förvaltningsarvode enl avtal	292 359	280 462
Överlåtelsekostnad	16 048	22 055
Pantsättningskostnad	15 480	14 972
Övriga förvaltningsarvoden	44 813	46 032
Korttidsinventarier	0	2 633
Administration	6 885	4 084
Konsultkostnader	12 491	21 552
<b>Summa</b>	<b>439 966</b>	<b>625 112</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	148 002	169 500
Arbetsgivaravgifter	43 191	50 262
<b>Summa</b>	<b>191 193</b>	<b>219 762</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	2 662 743	1 878 637
Dröjsmålsränta	320	297
<b>Summa</b>	<b>2 663 063</b>	<b>1 878 934</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	468 769 339	468 550 508
Årets inköp	0	218 831
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>468 769 339</b>	<b>468 769 339</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-13 861 186	-9 471 682
Årets avskrivning	-4 393 152	-4 389 504
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-18 254 338</b>	<b>-13 861 186</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>450 515 001</b>	<b>454 908 153</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>214 214 827</i>	<i>214 214 827</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	145 000 000	145 000 000
Taxeringsvärde mark	47 000 000	47 000 000
<b>Summa</b>	<b>192 000 000</b>	<b>192 000 000</b>

<b>NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Skattekonto	29 224	326 221
Transaktionskonto	815 824	782 979
Borgo räntekonto	662 475	709 840
<b>Summa</b>	<b>1 507 523</b>	<b>1 819 041</b>

<b>NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	9 226	4 900
Förutbet el	123 085	102 175
Förutbet försäkr premier	25 620	23 946
Förutbet kabel-TV	30 403	30 021
Förutbet bredband	65 741	64 175
Upplupna intäkter	26 989	40 594
<b>Summa</b>	<b>281 064</b>	<b>265 811</b>

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Nordea	2025-10-15	0,96 %	24 442 836	25 784 212
Nordea	2026-11-18	4,27 %	29 808 330	29 808 330
Nordea	2027-10-20	2,68 %	28 062 930	28 524 330
<b>Summa</b>			<b>82 314 096</b>	<b>84 116 872</b>
Varav kortfristig del			24 643 236	29 865 706

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 74 605 216 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

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	6 534	9 333
Uppl kostnad Värme	0	100 772
Uppl kostnad Extern revisor	50 000	60 000
Uppl kostn räntor	208 995	453 668
Uppl kostnad Sophämtning	18 388	21 612
Uppl kostnad arvoden	0	160 500
Förutbetalda intäkter	8 058	0
Uppl lagstadgade soc avg	0	47 435
Förutbet hyror/avgifter	656 387	606 564
<b>Summa</b>	<b>948 362</b>	<b>1 459 884</b>

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	89 425 000	89 425 000

## NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Framtagande av underhållsplan under mars/april 2025 med SBC.

## Underskrifter

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

Täby

---

Bo Johan Erik Thorstorp  
Styrelseledamot

---

Jens Beck  
Styrelseledamot

---

Jevgenija Rudavskaja  
Styrelseledamot

---

Joakim Rutgersson  
Ordförande

---

Lars Olof Johansson  
Styrelseledamot

---

Louise Maria Skoglöf  
Styrelseledamot

---

Paulina Dolk  
Styrelseledamot

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

---

Fredrik Åborg  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

28.05.2025 18:17

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering • 28.05.2025 10:43

**DOCUMENT ID:**

SJzAsnrNGxl

**ENVELOPE ID:**

HkgajnHEMee-SJzAsnrNGxl

**DOCUMENT NAME:**

Brf Unum, 769631-6996 - Årsredovisning 2024.pdf  
18 pages

**SHA-512:**

fa04742decf032c895bf8bccc734aa68bb0bc0690489ff6  
21c19324ae79c5bd70b529b58eafb81504f4298e1f9060  
736556502c512d099f2f0cd231892ba0947

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. JENS TOBIAS BECK jens.beck@fraichecaterin g.se	 Signed Authenticated	28.05.2025 10:59 28.05.2025 10:58	eID Low	Swedish BankID IP: 193.180.98.227
2. PAULINA DOLK paulina.dolk@live.se	 Signed Authenticated	28.05.2025 11:10 28.05.2025 11:07	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.238.25
3. JOAKIM RUTGERSSON jrutgersson@hotmail.com	 Signed Authenticated	28.05.2025 14:33 28.05.2025 14:21	eID Low	Swedish BankID IP: 109.228.133.226
4. Bo Johan Erik Thorstorp bo@thorstorp.com	 Signed Authenticated	28.05.2025 14:41 28.05.2025 14:40	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.137.37
5. JEVGENIJA ALEKSANDR OVNA RUDAVSKAJA evgenia.rudavskaya@hot mail.com	 Signed Authenticated	28.05.2025 15:02 28.05.2025 14:07	eID Low	Swedish BankID IP: 213.100.217.134
6. Lars Olof Johansson lars-o-johansson@outloo k.com	 Signed Authenticated	28.05.2025 17:37 28.05.2025 17:35	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.53.131
7. Louise Maria Skoglöf louiseskoglof@hotmail.co m	 Signed Authenticated	28.05.2025 17:38 28.05.2025 17:36	eID Low	Swedish BankID IP: 193.180.91.64
8. FREDRIK ÅBORG fredrik.aborg@mtrevision. se	 Signed Authenticated	28.05.2025 18:17 28.05.2025 18:17	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.131.83

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

## 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 Brf Unum

Org.nr 769631-6996

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Unum för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 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 för föreningen.

### *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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *Revisorns ansvar*

Mina 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 mina 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 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 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag 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 Brf Unum för räkenskapsåret 2024 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 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.

### **Revisorns ansvar**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

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.

### **Anmärkning**

Utan att det påverkar mina ovanstående uttalanden vill jag anmärka att årsredovisningen inte gjorts tillgänglig för medlemmarna inom föreskriven tid enligt bostadsrättslagen och föreningens stadgar inför ordinarie föreningsstämma under 2024.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

---

Fredrik Åborg  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

28.05.2025 18:18

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering • 28.05.2025 10:43

**DOCUMENT ID:**

rkl0o2rEfgx

**ENVELOPE ID:**

Hk6s2HVGeg-rkl0o2rEfgx

**DOCUMENT NAME:**

Brf Unum revisionsberättelse 2024.pdf

3 pages

**SHA-512:**

564a4150f74642476df4591311d4eef15751d9ad50d176  
e522eaf517d1c61ffa6408a048e9798defc5de7a6fd3847  
d02fb7897bbf4b808749347d597749fb5ca

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FREDRIK ÅBORG	Signed	28.05.2025 18:18	eID	Swedish BankID
fredrik.aborg@mtrevision.se	Authenticated	28.05.2025 18:17	Low	IP: 217.213.131.83

\* 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

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

## 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