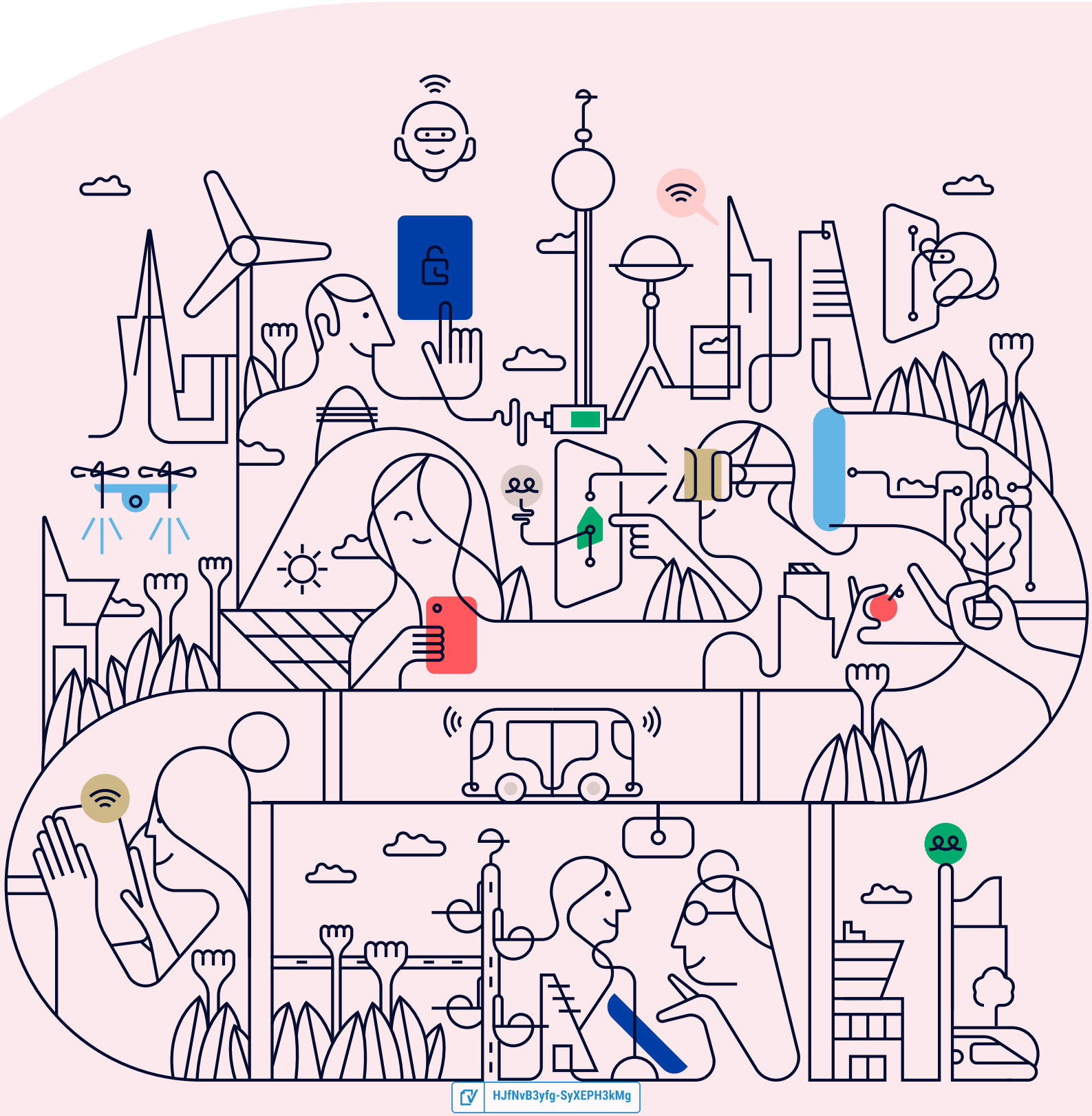
2025

Årsredovisning

Brf Unum



HJfNvB3yfg-SyXEPH3kMg

Välkommen till årsredovisningen för Brf Unum

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... s. 1
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... s. 2
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 3
Flerårsöversikt ..... s. 4
Upplysning vid förlust ..... s. 5
Förändringar i eget kapital ..... s. 5
Resultatdisposition ..... s. 5

Resultaträkning ..... s. 6

Balansräkning ..... s. 7

Kassaflödesanalys ..... s. 9

Noter ..... s. 10

Underskrifter ..... s. 17

HJfNvB3yfg-SyXEPH3kMg

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.

HJfNvB3yfg-SyXEPH3kMg

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och i förekommande fall mark åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning samt i förekommande fall hyra ut lokaler, garageplatser och p-platser.

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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sågtorp 5	2019	Täby

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

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 5 175 kvm.

Styrelsens sammansättning

Joakim Rutgersson	Ordförande
Anna Backman	Styrelseledamot
Bo Johan Erik Thorstorp	Styrelseledamot
Jens Beck	Styrelseledamot
Jevgenija Rudavskaja	Styrelseledamot
Louise Maria Skoglöf	Styrelseledamot
Paulina Dolk	Styrelseledamot
Leif Örjan Westman	Suppleant

HJfNvB3yfg-SyXEPH3kMg

Valberedning

Loa Lava Brynjulfsdottir

Firmateckning

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

Revisorer

Fredrik Åborg Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-25.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2025 Spolning av köksledningar och undersökning av köksledningar

Planerade underhåll

2026-2028 Batterier för brandskydd, OVK, FTX-system, tätskikt, takterrass, punktrennovering

Avtal med leverantörer

Bredband och TV	Tele2
El	Elkraft
Förvaltning	SBC
Sophämtning	Verdis
Uppvärmning	Täby Miljövärme

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 191 st. Tillkommande medlemmar under året var 20 och avgående medlemmar under året var 15. Vid räkenskapsårets slut fanns det 196 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 13 överlåtelser.

HJfNvB3yfg-SyXEPH3kMg

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	8 431 567	8 038 024	7 206 332	5 171 823
Resultat efter fin. poster	-2 154 870	-2 451 596	-2 061 344	-3 498 582
Soliditet (%)	82	82	81	81
Yttre fond	-	100 000	100 000	100 000
Taxeringsvärde	186 000 000	192 000 000	192 000 000	192 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 521	1 469	1 301	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,3	94,5	90,9	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	15 608	15 906	16 254	16 596
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	15 608	15 906	16 254	16 596
Sparande / kvm totalyta, kr	433	419	450	169
Elkostnad / kvm totalyta, kr	118	92	46	252
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	115	113	110	91
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	54	45	36	42
Energikostnad / kvm totalyta, kr	286	250	193	385
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,84	3,20	2,21	-
Räntekänslighet (%)	10,26	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 348 619 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.

HJfNvB3yfg-SyXEPH3kMg

Upplysning vid förlust

Styrelsen föreslår att årets förlust om -2 154 870 kr balanseras i ny räkning. Det negativa resultatet är till övervägande del hänförligt till planenliga avskrivningar som inte påverkar föreningens likviditet. Kassaflödet från den löpande verksamheten är positivt och föreningen bedöms ha en tillfredsställande ekonomisk ställning. Styrelsen gör bedömningen att det egna kapitalet är betryggande med hänsyn till föreningens verksamhet och att det inte föreligger behov av ytterligare åtgärder med anledning av den redovisade förlusten.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	249 300 000	-	-	249 300 000
Upplåtelseavgifter	130 997 639	-	-	130 997 639
Fond, yttre underhåll	100 000	-100 000	0	0
Balanserat resultat	-9 214 880	-2 351 596	100 000	-11 566 475
Årets resultat	-2 451 596	2 451 596	-2 154 870	-2 154 870
Eget kapital	**368 731 164**	**0**	**-2 154 870**	**366 576 293**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-11 566 475
Årets resultat	-2 154 870
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	0
Totalt	**-13 721 346**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	**-13 721 346**

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

HJfNvB3yfg-SyXEPH3kMg

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 431 568	8 038 024
Övriga rörelseintäkter	3	709	2 400
Summa rörelseintäkter		**8 432 277**	**8 040 424**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 032 121	-2 813 123
Övriga externa kostnader	9	-616 316	-439 966
Personalkostnader	10	-229 816	-191 193
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 397 296	-4 393 152
Summa rörelsekostnader		**-8 275 549**	**-7 837 435**
RÖRELSERESULTAT		**156 727**	**202 989**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 633	8 478
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 318 231	-2 663 063
Summa finansiella poster		**-2 311 598**	**-2 654 585**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-2 154 870**	**-2 451 596**
ÅRETS RESULTAT		**-2 154 870**	**-2 451 596**

HJfNvB3yfg-SyXEPH3kMg

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	446 121 849	450 515 001
Maskiner och inventarier	13	31 356	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**446 153 205**	**450 515 001**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**446 153 205**	**450 515 001**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		140 169	91 109
Övriga fordringar	14	2 285 975	1 507 523
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	249 020	281 064
Summa kortfristiga fordringar		**2 675 164**	**1 879 696**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**2 675 164**	**1 879 696**
SUMMA TILLGÅNGAR		**448 828 369**	**452 394 696**

HJfNvB3yfg-SyXEPH3kMg

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		380 297 639	380 297 639
Fond för yttre underhåll		0	100 000
Summa bundet eget kapital		**380 297 639**	**380 397 639**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-11 566 475	-9 214 880
Årets resultat		-2 154 870	-2 451 596
Summa ansamlad förlust		**-13 721 346**	**-11 666 475**
SUMMA EGET KAPITAL		**366 576 293**	**368 731 164**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	27 662 130	57 670 860
Summa långfristiga skulder		**27 662 130**	**57 670 860**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	53 110 190	24 643 236
Leverantörsskulder		351 965	292 440
Övriga kortfristiga skulder		114 997	108 635
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 012 793	948 362
Summa kortfristiga skulder		**54 589 945**	**25 992 673**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**448 828 369**	**452 394 696**

HJfNvB3yfg-SyXEPH3kMg

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**156 727**	**202 989**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	4 397 296	4 393 152
	4 554 023	**4 596 141**
Erhållen ränta	6 633	8 478
Erlagd ränta	-2 243 915	-2 907 736
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**2 316 742**	**1 696 883**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-17 353	262 885
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	56 003	-171 513
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**2 355 391**	**1 788 255**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-35 500	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-35 500**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 541 776	-1 802 776
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-1 541 776**	**-1 802 776**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**778 115**	**-14 521**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 478 299**	**1 492 820**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**2 256 414**	**1 478 299**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

HJfNvB3yfg-SyXEPH3kMg

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Unum är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 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, el, kabel-tv, 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:

Hissar	2,86 %
Restpost	4,00 %
Stamledningar VA	2,00 %
Fasader	1,33 %
Dörrar & portar	1,67 %
Stamledningar Värme	2,00 %
Yttertak	5,00 %
Ventilation	3,33 %
Stomme och grund	1,00 - 2,00 %
El	2,00 - 10,00 %
Maskiner och inventarier	20,00 %

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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	7 548 516	7 262 051
El, moms	321 630	324 858
Påminnelseavgift	3 420	2 640
Dröjsmålsränta	0	207
Pantsättningsavgift	14 112	11 364
Överlåtelseavgift	22 013	11 344
Administrativ avgift	3 136	1 666
Andrahandsuthyrning	518 740	423 895
Öres- och kronutjämning	1	-1
Summa	**8 431 568**	**8 038 024**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	709	2 400
Summa	**709**	**2 400**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	12 557
Fastighetsskötsel gård enl avtal	55 008	74 175
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	1 403	3 417
Städning enligt avtal	166 275	168 348
Hissbesiktning	3 533	3 418
Brandskydd	123 210	33 038
Gårdkostnader	0	713
Gemensamma utrymmen	13 387	578
Serviceavtal	56 771	49 414
Mattvätt/Hyrmattor	8 929	8 695
Förbrukningsmaterial	974	1 992
Summa	**429 490**	**356 344**

HJfNvB3yfg-SyXEPH3kMg

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	9 515	30 019
VVS	138 979	22 264
Värmeanläggning/undercentral	10 419	0
Ventilation	51 827	56 164
Elinstallationer	10 991	6 091
Tele/TV/bredband/porttelefon	10 934	0
Hissar	0	3 499
Fasader	28 859	0
Balkonger/altaner	0	26 833
Vattenskada	108 517	58 360
Summa	**370 041**	**203 230**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VVS	0	225 913
Summa	**0**	**225 913**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	610 185	475 618
Uppvärmning	594 064	587 311
Vatten	277 673	231 508
Sophämtning/renhållning	254 072	249 058
Summa	**1 735 994**	**1 543 495**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	106 710	100 806
Kabel-TV	121 612	120 165
Bredband	268 274	263 170
Summa	**496 596**	**484 141**

HJfNvB3yfg-SyXEPH3kMg

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	5 903	4 058
Tele- och datakommunikation	3 778	158
Juridiska åtgärder	118 533	2 525
Inkassokostnader	11 471	13 008
Befarade förluster	0	995
Revisionsarvoden extern revisor	25 125	30 250
Fritids och trivselkostnader	557	408
Föreningskostnader	488	488
Förvaltningsarvode enl avtal	304 699	292 359
Överlåtelsekostnad	30 870	16 048
Pantsättningskostnad	20 286	15 480
Övriga förvaltningsarvoden	19 419	44 813
Administration	12 071	6 885
Konsultkostnader	63 116	12 491
Summa	**616 316**	**439 966**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	177 599	148 002
Arbetsgivaravgifter	52 217	43 191
Summa	**229 816**	**191 193**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	2 317 831	2 662 743
Dröjsmålsränta	400	320
Summa	**2 318 231**	**2 663 063**

HJfNvB3yfg-SyXEPH3kMg

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	468 769 339	468 769 339
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**468 769 339**	**468 769 339**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-18 254 338	-13 861 186
Årets avskrivning	-4 393 152	-4 393 152
Utgående ackumulerad avskrivning	**-22 647 490**	**-18 254 338**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**446 121 849**	**450 515 001**
I utgående restvärde ingår mark med	*214 214 827*	*214 214 827*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	148 000 000	145 000 000
Taxeringsvärde mark	38 000 000	47 000 000
Summa	**186 000 000**	**192 000 000**

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Årets inköp	35 500	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**35 500**	**0**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-4 144	0
Utgående ackumulerad avskrivning	**-4 144**	**0**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**31 356**	**0**

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	29 561	29 224
Transaktionskonto	1 200 118	815 824
Borgo räntekonto	1 056 296	662 475
Summa	**2 285 975**	**1 507 523**

HJfNvB3yfg-SyXEPH3kMg

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	8 082	9 226
Förutbet el	83 598	123 085
Förutbet försäkr premier	27 026	25 620
Förutbet kabel-TV	30 818	30 403
Förutbet bredband	66 864	65 741
Upplupna intäkter	32 632	26 989
Summa	**249 020**	**281 064**

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea	2026-10-15	2,30 %	23 101 460	24 442 836
Nordea	2026-11-18	4,27 %	29 808 330	29 808 330
Nordea	2027-10-20	2,68 %	27 862 530	28 062 930
Summa			**80 772 320**	**82 314 096**
Varav kortfristig del			53 110 190	24 643 236

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 73 063 440 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	776	6 534
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	1 403	0
Uppl kostn el	-2 475	0
Uppl kostnad Extern revisor	38 000	50 000
Uppl kostn räntor	283 311	208 995
Uppl kostnad Sophämtning	21 816	18 388
Förutbetalda intäkter	0	8 058
Förutbet hyror/avgifter	669 962	656 387
Summa	**1 012 793**	**948 362**

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	89 425 000	89 425 000

HJfNvB3yfg-SyXEPH3kMg

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen måste ordna med sophämtning enligt kommunens nya regler.

HJfNvB3yfg-SyXEPH3kMg

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-20.

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

Täby

Joakim Rutgersson
Ordförande

Anna Backman
Styrelseledamot

Bo Johan Erik Thorstorp
Styrelseledamot

Jens Beck
Styrelseledamot

Jevgenija Rudavskaja
Styrelseledamot

Louise Maria Skoglöf
Styrelseledamot

Paulina Dolk
Styrelseledamot

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

Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor

HJfNvB3yfg-SyXEPH3kMg

SEALED BY Verified HJFNVB3YFG-SYXEPH3KMG

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
25.05.2026 09:20

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 21.05.2026 10:49

DOCUMENT ID:
SyXEPH3kMg

ENVELOPE ID:
HJfNvB3yfg-SyXEPH3kMg

DOCUMENT NAME:
Brf Unum, 769631-6996 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
19 pages

SHA-512:
651100681d16385bf212141e8dfa3e0d4f6891f43313e3
a5ca5d25b79df7c5484c296e57d65f837c9415378a5f40
16d98896aa83e6df92dc5d2a44e3653f3b15

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. **PAULINA KEY MARIE DOLK**	**Signed**	**21.05.2026 11:06**	**eID**	**Swedish BankID**
paulina.dolk@live.se	Authenticated	21.05.2026 11:06	Low	IP: 129.178.95.19
2. **Louise Maria Skoglöf**	**Signed**	**21.05.2026 11:26**	**eID**	**Swedish BankID**
louiseskoglof@hotmail.com	Authenticated	21.05.2026 11:24	Low	IP: 94.234.79.239
3. **JENS TOBIAS BECK**	**Signed**	**21.05.2026 12:54**	**eID**	**Swedish BankID**
jens.beck@fraichecatering.se	Authenticated	21.05.2026 12:53	Low	IP: 93.164.134.174
4. **JOAKIM RUTGERSSON**	**Signed**	**21.05.2026 13:48**	**eID**	**Swedish BankID**
jrutgersson@hotmail.com	Authenticated	21.05.2026 13:30	Low	IP: 109.228.133.226
5. **Anna Ellinor Backman**	**Signed**	**21.05.2026 17:08**	**eID**	**Swedish BankID**
annabackman2000@gmail.com	Authenticated	21.05.2026 17:07	Low	IP: 90.238.1.149
6. **Bo Johan Erik Thorstorp**	**Signed**	**21.05.2026 22:55**	**eID**	**Swedish BankID**
bo@thorstorp.com	Authenticated	21.05.2026 22:54	Low	IP: 104.28.96.149
7. **JEVGENIJA ALEKSANDROVNA RUDAVSKAJA**	**Signed**	**24.05.2026 23:30**	**eID**	**Swedish BankID**
evgenia.rudavskaya@hotmail.com	Authenticated	24.05.2026 23:20	Low	IP: 213.100.217.134
8. **FREDRIK ÅBORG**	**Signed**	**25.05.2026 09:20**	**eID**	**Swedish BankID**
fredrik.aborg@mtrevision.se	Authenticated	25.05.2026 09:19	Low	IP: 31.208.99.66

* 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 Bostadsrättsföreningen Unum

Org.nr 769631-6996

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Unum för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Unums finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 för LCE och god revisionssed 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 för LCE 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.

HkM4Dr21Ge-ryQVDr31Gl

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 Unum för år 2025 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 Bostadsrättsföreningen Unum 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 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 dag som framgår av min elektroniska underskrift

Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor

HkM4Dr21Ge-ryQVDr31Gl

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
25.05.2026 09:20

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 21.05.2026 10:49

DOCUMENT ID:
ryQVDr31Gl

ENVELOPE ID:
HkM4Dr21Ge-ryQVDr31Gl

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Unum 2025-12-31.pdf
2 pages

SHA-512:
7553505c7d6bae06913c748ab135c340ef3355bf00fc389fb59964a8a9baf1c16468a2e23c9c486273dd72f12467b8b50c1229751c0d06e5f2e371cb70a8934d

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FREDRIK ÅBORG	Signed	25.05.2026 09:20	eID	Swedish BankID
fredrik.aborg@mtrevision.se	Authenticated	25.05.2026 09:20	Low	IP: 31.208.99.66

* 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