



Välkommen till årsredovisningen för Brf Unité

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 16

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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter för permanentboende åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-01-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-10-26 och nuvarande stadgar registrerades 2017-03-09 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
Backåkra 7	2017	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Proinova AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2020-2021 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 2020

Föreningen har 46 bostadsrätter om totalt 3 538 kvm och 1 lokal om 227 kvm. Byggnadernas totalyta är 3539 kvm.

Styrelsens sammansättning

Philip Björk	Ordförande
Rene Naarmann	Styrelseledamot
Anders Semb Goldsmith	Styrelseledamot
Christian Barck	Styrelseledamot
Eva Gabriella E Ejlertsson Åström	Styrelseledamot
Louise Stenberg	Styrelseledamot
Manda Norea Kristensson	Suppleant
Patrik Hardin	Suppleant

Valberedning

Tomas Olsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen två i förening

Revisorer

Robert Hasslund Revisor RSM Stockholm

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-10-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2023. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Backåkra, med en andel på 29.4%.

Samfälligheten förvaltar föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Backåkra. Föreningens andel är 29,4 procent. Samfälligheten förvaltar gård, Garage och Sophantering..

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Höjning av avgifter om 41,5% under år 2023 jämfört med år 2022 i två steg.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 29%, från 204 908 kronor till 264 328 kronor och 2023-12-01 med 9%, från 264 328 kronor till 288 118 kronor.

Medlemmarna sköt till en extra avgift i december om totalt 264 328 kronor. Detta blir totalt 41% extra i årsavgifter för år 2023.

Övriga uppgifter

Under räkenskapsåret 2023 genomfördes 2-års garantibesiktning. Åtgärdsplan skapades och arbetet pågår.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 74 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 75 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	5 264 131	3 853 444	2 053 873	-
Resultat efter fin. poster	-2 282 227	-1 850 570	-201 742	-
Soliditet (%)	81	80	79	12
Yttre fond	81 272	106 170	53 085	-
Taxeringsvärde	229 873 000	229 873 000	95 694 000	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 051	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	66,3	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	19 262	19 354	19 451	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	19 256	19 354	19 451	-
Sparande per kvm totalyta, kr	-97	47	-35	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	85	112	78	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	140	114	74	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	46	40	36	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	271	267	189	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,32	-	-	-
Räntekänslighet (%)	18,33	-	-	-

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 258 758 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

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -388 600 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp. Under året 2024 ha medlemsavgiften höjts som skapa rätt förutsättningar för framtida åtaganden vidare ha styrelsen i BRF Unité tagit beslut om att binda lånet som ska skapa säkerhet avseende räntekostnader för BRF Unité.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	326 550 000	-	-	326 550 000
Fond, yttre underhåll	106 170	-77 983	53 085	81 272
Balanserat resultat	-352 106	-1 772 587	-53 085	-2 177 778
Årets resultat	-1 850 570	1 850 570	-2 282 227	-2 282 227
Eget kapital	324 453 494	0	-2 282 227	322 171 267

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 124 693
Årets resultat	-2 283 227
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-53 085
Totalt	-4 460 005

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-4 460 005

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 264 131	3 853 444
Övriga rörelseintäkter	3	344 299	8 782
Summa rörelseintäkter		5 608 430	3 862 227
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 010 058	-1 933 947
Övriga externa kostnader	9	-1 195 073	-634 428
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 938 228	-1 938 229
Summa rörelsekostnader		-5 143 359	-4 506 604
RÖRELSERESULTAT		465 071	-644 377
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		215 909	-68 005
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-2 963 207	-1 138 188
Summa finansiella poster		-2 747 298	-1 206 193
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 282 227	-1 850 570
ÅRETS RESULTAT		-2 282 227	-1 850 570

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	391 809 632	393 747 860
Summa materiella anläggningstillgångar		391 809 632	393 747 860
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
391 809 632			
393 747 860			
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		34 780	69 028
Övriga fordringar	12	326 762	783 558
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	58 182	331 817
Summa kortfristiga fordringar		419 724	1 184 403
Kassa och bank			
Kassa och bank	13	6 113 873	9 430 875
Summa kassa och bank		6 113 873	9 430 875
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
6 533 598			
10 615 278			
SUMMA TILLGÅNGAR			
398 343 229			
404 363 137			

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		326 550 000	326 550 000
Fond för yttre underhåll		81 272	106 170
Summa bundet eget kapital		326 631 272	326 656 170
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 177 779	-352 106
Årets resultat		-2 282 227	-1 850 570
Summa ansamlad förlust		-4 460 005	-2 202 677
SUMMA EGET KAPITAL		322 171 267	324 453 493
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder	15, 17	7 062 228	10 063 737
Summa långfristiga skulder		7 062 228	10 063 737
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		68 147 430	68 492 478
Leverantörsskulder		124 899	136 024
Skatteskulder		137 460	484 491
Övriga kortfristiga skulder		132 173	132 382
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	567 773	600 532
Summa kortfristiga skulder		69 109 735	69 845 907
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		398 343 229	404 363 137

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	465 071	-644 377
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 938 228	1 938 229
Omklassificering	0	440 270
	2 403 299	1 734 122
Erhållen ränta	215 909	-68 005
Erlagd ränta	-2 990 948	-1 109 537
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-371 740	556 580
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	301 421	121 715
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-363 383	-674 781
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-433 702	3 514
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-3 346 557	-3 951 542
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-3 346 557	-3 951 542
ÅRETS KASSAFLÖDE	-3 780 259	-3 948 028
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	10 206 962	14 154 991
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	6 426 703	10 206 962

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Unité har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 (K2), om årsredovisning i mindre företag 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 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:

Byggnad	0,83 %
---------	--------

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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 472 577	2 458 890
Årsavgifter garage	-738	0
Hysesintäkter lokaler, moms	777 521	565 958
Hysesintäkter övr objekt	6 667	0
Deb. fastighetskatt, moms	68 560	0
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-16 875
Vatten	0	13 686
Vatten, moms	41 277	0
El, moms	258 758	202 459
Gemensamhetslokal	9 200	0
Parkering	608 538	626 917
Dröjsmålsränta	619	0
Pantsättningsavgift	3 675	2 415
Överlåtelseavgift	5 252	0
Andrahandsuthyrning	12 223	0
Öres- och kronutjämning	2	-5
Summa	5 264 131	3 853 444

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	85 597	0
Övriga intäkter	3 833	8 782
Försäkringsersättning	254 869	0
Summa	344 299	8 782

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel utöver avtal	3 140	2 938
Larm och bevakning	0	4 482
Städning enligt avtal	91 550	112 649
Hissbesiktning	5 293	0
Brandskydd	8 768	28 000
Myndighetstillsyn	0	19 990
Gårdkostnader	0	54 485
Gemensamma utrymmen	3 780	10 852
Garage/parkering	5 891	0
Serviceavtal	39 098	104 492
Mattvätt/Hyrmattor	10 456	7 866
Förbrukningsmaterial	1 050	5 179
Summa	169 026	350 933

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Installationer	0	1 475
Trapphus/port/entr	0	4 021
Sophantering/återvinning	17 735	625
Dörrar och lås/porttele	13 672	2 925
VVS	0	51 593
Värmeanläggning/undercentral	21 196	0
Ventilation	36 385	28 148
Elinstallationer	0	2 994
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	4 529
Hissar	9 031	5 448
Garage/parkering	1 475	4 228
Vattenskada	289 314	6 123
Summa	388 807	112 108

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Sophantering/återvinning	0	77 983
Summa	0	77 983

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	299 690	396 438
Uppvärmning	494 718	405 083
Vatten	164 560	142 443
Sophämtning/renhållning	132 843	99 450
Summa	1 091 811	1 043 413

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	41 544	39 512
Kabel-TV	74 832	51 798
Samfällighetsavgifter	186 129	189 470
Fastighetsskatt	68 730	68 730
Korr. fastighetsskatt	-10 821	0
Summa	360 414	349 510

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	2 814	23 272
Juridiska åtgärder	10 383	27 662
Inkassokostnader	3 313	2 614
Förvaltningskostnader	89 903	0
Revisionsarvoden extern revisor	124 016	33 000
Styrelseomkostnader	215	729
Fritids och trivselkostnader	2 133	0
Föreningskostnader	463	16 281
Förvaltningsarvode enl avtal	352 872	343 053
Överlåtelsekostnad	7 352	0
Pantsättningskostnad	4 728	0
Övriga förvaltningsarvoden	9 654	18 563
Korttidsinventarier	0	88 484
Administration	10 999	25 525
Konsultkostnader	572 854	55 244
Övriga externa kostnader avdragsgillt	3 375	0
Summa	1 195 073	634 428

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	2 954 100	1 118 011
Dröjsmålsränta	3 362	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	5 745	13 600
Övriga räntekostnader	0	6 577
Summa	2 963 207	1 138 188

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	395 686 089	395 560 500
Årets inköp	0	125 589
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	395 686 089	395 686 089
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 938 229	0
Årets avskrivning	-1 938 228	-1 938 229
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 876 457	-1 938 229
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	391 809 632	393 747 860
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>162 038 915</i>	<i>162 038 915</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	121 098 000	121 098 000
Taxeringsvärde mark	108 775 000	108 775 000
Summa	229 873 000	229 873 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	2 998	-828
Momsavräkning	10 935	7 679
Klientmedel	0	775 174
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	620
Transaktionskonto	311 108	0
Borgo räntekonto	1 721	912
Summa	326 762	783 558

NOT 13, KASSA OCH BANK	2023-12-31	2022-12-31
Bank 3	6 113 873	9 247 528
Summa	6 113 873	9 247 528

Kontot innehåller medel som används för garantiärenden efter godkännande av SSBM och Stetting holding.

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	0	300 000
Förutbet försäkr premier	14 206	13 120
Förutbet kabel-TV	19 127	18 697
Upplupna intäkter	24 849	0
Summa	58 182	331 817

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
SBAB	2024-06-17	4,69 %	68 147 430	68 492 478
Summa			68 147 430	68 492 478
Varav kortfristig del			68 147 430	68 492 478

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 66 422 190 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

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	158	101 946
Uppl kostnad Städning entrepr	8 216	0
Uppl kostn el	23 103	16 734
Uppl kostnad Värme	66 882	64 451
Uppl kostnad Extern revisor	75 000	25 984
Uppl kostn räntor	910	28 651
Uppl kostn vatten	28 549	26 038
Uppl kostnad Sophämtning	0	8 330
Förutbet hyror/avgifter	364 955	328 398
Summa	567 773	600 532

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	230 000 000	230 000 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiftshöjning februari 2024 (+32.2%) och en sänkning i mars 2024 jämfört med februari (-7.2%).

Underskrifter

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

Stockholm

Anders Semb Goldsmith
Styrelseledamot

Christian Barck
Styrelseledamot

Eva Gabriella E Ejlertsson Åström
Styrelseledamot

Louise Stenberg
Styrelseledamot

Philip Björk
Ordförande

Rene Naarmann
Styrelseledamot

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

RSM Stockholm
Robert Hasslund
Extern revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Unité

Org.nr 769633-6838

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Unité för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 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 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 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 Bostadsrättsföreningen Unité för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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, viktiga 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 som framgår av min digitala underskrift

Robert Hasslund
Auktoriserad revisor