

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Unum

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-02-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-12-11 och nuvarande stadgar registrerades 2016-09-29 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Täby.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Joakim Rutgersson	Ordförande
Dominika Bloch	Ledamot
Loa Brynjulfsdottir	Ledamot
Jack Ha	Ledamot
Erika Mayer-Andersson	Ledamot
Louise Skoglöf	Ledamot
Nikan Taghavi	Ledamot

Jens Beck	Suppleant
Reza Mahjouri	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 2 protokollförda sammanträden.

Revisor

Anders Jerkeryd	Ordinarie Extern	KPMG
-----------------	------------------	------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-29.

Extra föreningsstämma hölls 2020-12-10. Extra stämma med anledning av att utse en ny styrelse.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sågtorp 5	2019	Täby

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2019 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 2019.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 175 m², varav 5 175 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 148 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

148



1 rok

0

2 rok

0

3 rok

0

4 rok

0

5 rok

0

>5 rok

Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

Takterrass

Cykelförvaring

Teknisk status

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

Leverantör

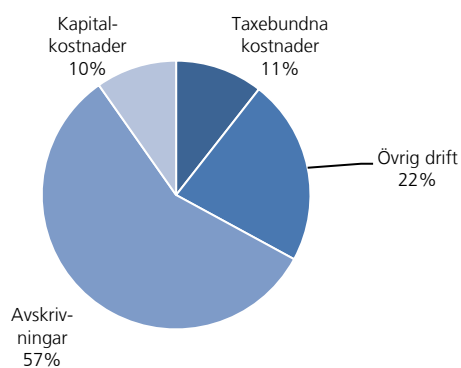
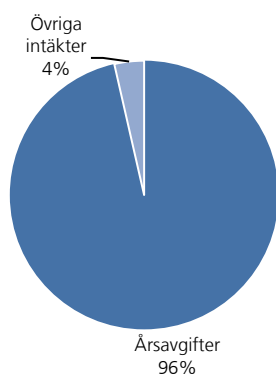
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trädgårdsskötsel	Veteranpoolen AB
Sophantering	Ragn Sells
TV & Bredband	ComHem
Försäkring	TryggHansa
Cykelpool	Donkey Republic
Elnät	Ellevio
Elleverantör	Elkraft
Entrématta	Berendsen
Hissar	Kone
Fjärrvärme	Eon

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	44 087 257	2 489 114
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	752 848	0
Finansiella intäkter	4 180	0
Minskning av materiella anläggningstillgångar	16 238 953	0
Minskning kortfristiga fordringar	6 015 659	0
Medlemsinsatser	104 593 069	275 704 570
	127 604 709	275 704 570
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	431 976	0
Finansiella kostnader	124 251	0
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	90 596 941
Ökning av kortfristiga fordringar	0	5 683 360
Minskning av långfristiga skulder	154 438 679	118 900 000
Minskning av kortfristiga skulder	14 554 971	18 926 123
	169 549 877	234 106 424
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 142 088	44 087 257
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-41 945 169	41 598 143

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens fastighets nybyggnadsår

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ny styrelse bestående av föreningens medlemmar från årsskiftet.
Avräkning mot entreprenören har skett per 2020-10-31.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 148 st
Överlåtelse under året: 10 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 68 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 128
Tillkommande medlemmar: 69
Avgående medlemmar: 8
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 189

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	140	0	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	17 280	17 295	40 271
Elkostnad/m ² totalyta	11	0	0
Värmekostnad/m ² totalyta	8	0	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	5	0	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	24	0	0
Soliditet (%)	81	51	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-528	0	-361
Nettoomsättning (tkr)	753	0	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 175 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	249 300 000	75 306 100	0	173 993 900
Upplåtelseavgifter	130 997 639	29 286 969	0	101 710 670
Fond för yttre underhåll	100 000	100 000	0	0
S:a bundet eget kapital	380 397 639	104 693 069	0	275 704 570
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-100 000	-100 000	0	0
Årets resultat	-527 790	-527 790	0	0
S:a ansamlad förlust	-627 790	-627 790	0	0
S:a eget kapital	379 769 849	104 065 279	0	275 704 570

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-527 790
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-100 000
summa balanserat resultat	-627 790

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-627 790
----------------------------------	-----------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	752 848	0
Summa rörelseintäkter		752 848	0
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-324 910	0
Övriga externa kostnader	Not 4	-107 066	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-728 591	0
Summa rörelsekostnader		-1 160 567	0
RÖRELSERESULTAT		-407 719	0
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 180	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-124 251	0
Summa finansiella poster		-120 071	0
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-527 790	0
ÅRETS RESULTAT		-527 790	0

Resultaträkningen för 2020 speglar perioden från den 1 november till den 31 december.

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 7,14 467 821 917	214 214 827
Pågående byggnation	Not 8 0	270 574 634
Summa materiella anläggningstillgångar	467 821 917	484 789 461
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	467 821 917	484 789 461
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	40 404	3 916 398
Övriga fordringar	Not 9 334 300	2 412 652
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10 0	61 312
Summa kortfristiga fordringar	374 704	6 390 362
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	2 142 087	44 087 257
Summa kassa och bank	2 142 088	44 087 257
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 516 791	50 477 619
SUMMA TILLGÅNGAR	470 338 708	535 267 080

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		380 297 639	275 704 570
Fond för yttre underhåll	Not 11	100 000	0
Summa bundet eget kapital		380 397 639	275 704 570
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-100 000	0
Årets resultat		-527 790	0
Summa fritt eget kapital		-627 790	0
SUMMA EGET KAPITAL		379 769 849	275 704 570
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Byggnadskreditiv	Not 12	0	10 100 000
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	57 847 294	79 400 000
Övriga långfristiga skulder		0	154 363 679
Summa långfristiga skulder		57 847 294	243 863 679
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	31 577 706	0
Leverantörsskulder		166 484	496 472
Skatteskulder		476 000	756 000
Övriga skulder		0	5 983 746
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	501 376	8 462 612
Summa kortfristiga skulder		32 721 566	15 698 831
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		470 338 708	535 267 080

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Stomme och grund	100 år	--
Yttertak	20 år	--
Fasader/balkonger	75 år	--
Fönster/dörrar och portar	60 år	--
Stomkomplettering förening	50 år	--
Stomkomplettering medlem	50 år	--
Stamledningar VA	50 år	--
Värmesystem	50 år	--
Luftbehandlingssystem	30 år	--
Fastighetssel inkl svagström	50 år	--
Hissar	35 år	--
Utemiljö allmänt	25 år	--

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	725 973	0
Elintäkter	4 798	0
Avgift andrahandsuthyrning	22 074	0
Öresutjämning	4	0
	752 848	0

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Städning enligt beställning	1 250	0
	Mattvätt/Hyrmattor	1 075	0
	Serviceavtal	3 212	0
	Störningsjour och larm	2 934	0
	Fordon	671	0
		9 142	0
	Reparationer		
	VVS	5 625	0
	Balkonger/altaner	4 375	0
		10 000	0
	Taxebundna kostnader		
	El	58 545	0
	Värme	40 238	0
	Vatten	24 153	0
	Sophämtning/renhållning	12 739	0
		135 675	0
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	30 885	0
	Kabel-TV	139 208	0
		170 093	0
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	324 910	0
Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	919	0
	Tele- och datakommunikation	10 618	0
	Inkassering avgift/hyra	3 600	0
	Förvaltningsarvode	64 049	0
	Administration	700	0
	Konsultarvode	27 181	0
		107 066	0
Not 5	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Föreningen har inte haft någon anställd.		

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Stomme och grund K3	169 557	0
	Yttertak K3	52 987	0
	Fasader/balkonger K3	39 563	0
	Fönster/dörrar och portar K3	42 389	0
	Stomkomplettering förening K3	67 823	0
	Stomkomplettering medlem K3	84 779	0
	Stamledningar VA K3	33 911	0
	Värmesystem K3	50 867	0
	Luftbehandlingssystem K3	56 519	0
	Fastighetsel inkl. svagström K3	72 062	0
	Hissar K3	24 222	0
	Utemiljö allmänt K3	33 911	0
		728 591	0
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	214 214 827	214 214 827
	Omfördelat från pågående byggnation	254 335 681	0
	Utgående anskaffningsvärde	468 550 508	214 214 827
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Årets avskrivningar enligt plan	-728 591	0
	Utgående avskrivning enligt plan	-728 591	0
	Planenligt restvärde vid årets slut	467 821 917	214 214 827
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	214 214 827	214 214 827
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	103 000 000	72 000 000
	Taxeringsvärde mark	47 000 000	47 000 000
		150 000 000	119 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	150 000 000	119 000 000
		150 000 000	119 000 000
Not 8	PÅGÅENDE BYGGNATION	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	270 574 634	179 977 963
	Årets anskaffning	0	90 596 941
	Justering anskaffningsvärde	-16 238 954	0
	Omfördelat till Byggnader och mark	-254 335 680	0
		0	270 574 634

Not 9		2020-12-31		2019-12-31
ÖVRIGA FORDRINGAR				
	Skattekonto	334 300		0
	Fordringar	0		2 031 457
	Fordringar kreditfakturor	0		68 534
	Avräkning byggare	0		312 661
		334 300		2 412 652
Not 10		2020-12-31		2019-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER				
	EI	0		61 312
		0		61 312
Not 11		2020-12-31		2019-12-31
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL				
	Vid årets början	0		0
	Reservering enligt stadgar	100 000		0
	Reservering enligt stämmobeslut	0		0
	lanspråktagande enligt stadgar	0		0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0		0
	Vid årets slut	100 000		0
Not 12		2020-12-31		2019-12-31
BYGGNADSKREDITIV				
	Räntesats			
	Beviljad kredit	0,000 %	0	118 900 000
	Utnyttjat kreditbelopp	0,000 %	0	-10 100 000
Not 13		2020-12-31		2019-12-31
SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	
	Nordea	0,650 %	29 808 330	0
	Nordea	0,850 %	29 808 330	0
	Nordea	0,960 %	29 808 340	0
	DNB		0	79 400 000
	Summa skulder till kreditinstitut		89 425 000	79 400 000
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-31 577 706	0
			57 847 294	79 400 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 80 578 120 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	89 425 000	89 400 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Värme	0	56 517
	Extern revisor	0	16 000
	Ränta	124 251	7 115 988
	Avgifter och hyror	377 125	240 254
	Upplupna kostnader	0	1 033 853
		501 376	8 462 612

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

2 årsbesiktning utförd i mars 2021

Styrelsens underskrifter

TÄBY den / 2021

Joakim Rutgersson
Ordförande

Dominika Bloch
Ledamot

Loa Brynjulfsdottir
Ledamot

Jack Ha
Ledamot

Erika Mayer-Andersson
Ledamot

Louise Skoglöf
Ledamot

Nikan Taghavi
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2021
KPMG AB

Anders Jerkeryd
Auktoriserad revisor