

Brf Unik
Org nr 769614-7946

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2024-03-24 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Monica Gustafsson	Ordförande	2025
Lena Lindholm	Ledamot	2025
Sabine Dahlstedt	Ledamot	2025
Christer Eriksson Zegarra	Ledamot	2025

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda sammanträden samt ett konstituerande efter stämman.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2024-05-23.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Ernst & Young.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningsstämman reserverade 0 kr i arvode till styrelsen.

Föreningen äger fastigheten Lothar 6, Västerås, med adress Timmermansgatan 3. Byggnadsår för fastigheten är 2008. Fastigheten innehåller 11 lägenheter och har en bostadsyta på 1 256 m². På innergården finns 3 parkeringsplatser. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Under räkenskapsåret har 2 bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Bergslagen.

Föreningen har aktuell underhållsplan upprätaad 2023 och löper t.o.m. 2033.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Föreningen har ett avtal med Mark fastighet Mälardalen AB för fastighetskötsel samt snöröjning/sandning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fr.o.m. 2024-01-01 har föreningen höjt avgiftern a med 5 % på bostadsrätter.
Reparation av takläcka genomförd

Flerårsöversikt

		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nettoomsättning	kr	757 561	722 155	753 086	657 420
Resultat efter finansiella poster	kr	-472 224	-588 321	-258 609	-303 635
Soliditet	%	73	74	73	73
Likviditet	%	382	437	739	741
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	575	547	521	506
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	575	547		
Skuldsättning per kvm	kr	8 219	8 277	8 734	8 793
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	8 219	8 277	8 734	8 793
Energikostnad per kvm	kr	159	154	144	138
Räntekänslighet (grundavgift)	%	14,3	15,1	16,8	17,4
Räntekänslighet (total avgift)	%	14,3	15,1		
Sparande per kvm	kr	neg	neg	142	106
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	95,30	91,26		

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning om Energikostnad per kvm; Kostnader för hushållsel, värme, vatten ingår inte i detta nyckeltal (ingår således inte heller i årsavgiften).

Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa ett uthålligt kassaflöde med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust begränsar inte föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden. Styrelsen arbetar med föreningens fastighetsunderhåll med hjälp av en underhållsplan. Föreningens förlust beror främst på ökade räntekostnader samt underhållet med takläcka. Inför 2025 har styrelsen beslutat om en höjning med 10 % för att stärka föreningens ekonomi. Föreningen har ett något negativt uthålligt kassaflöde vilket beror på större underhåll så som takläcka samt högre räntekostnad.

Föreningens skuldsättning är på en rimlig nivå.

Utifrån ovanstående har avgifterna justerats inför kommande verksamhetsår (se Väsentliga händelser), och framtida avgiftshöjningar kan heller inte uteslutas.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	32 025 000	0	141 301	-2 286 497	-588 321
Reservering till yttre fond			115 000	-115 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-131 030	131 030	
Balansering av föregående års resultat				-588 321	588 321
Årets resultat		—	—	—	<u>-472 224</u>
Belopp vid årets utgång	32 025 000	0	125 271	-2 858 788	-472 224

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-2 858 788
Årets resultat	-472 224
	<u>-3 331 012</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:
Reservering till fond för yttre underhåll
I ny räkning balanseras

115 000
-3 446 012
<u>-3 331 012</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-472 224
Dispositioner	-115 000
	<u>-587 224</u>

Årets resultat efter dispositioner

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	240 271
---	---------

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1,2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	757 561	722 155
Övriga rörelseintäkter		0	31 280
Summa rörelseintäkter		757 561	753 435
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-435 307	-456 961
Periodiskt underhåll	5	0	-131 030
Övriga externa kostnader	6	-81 040	-115 297
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-436 554	-436 554
Summa rörelsekostnader		-952 901	-1 139 842
Rörelseresultat		-195 340	-386 407
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	35 008	36 485
Räntekostnader		-311 893	-238 400
Summa finansiella poster		-276 885	-201 915
Resultat efter finansiella poster		-472 224	-588 321
Årets resultat		-472 224	-588 321
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-472 224	-588 321
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	131 030
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-115 000	-115 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-587 224	-572 291

Brf Unik 769614-7946			6(14)
Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1,2		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	38 409 171	38 845 725
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>38 409 171</u>	<u>38 845 725</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		1 200	1 200
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>1 200</u>	<u>1 200</u>
Summa anläggningstillgångar		38 410 371	38 846 925
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	1 559	1 528
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22 077	1 492
Klientmedel i SHB		866 953	991 563
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>890 589</u>	<u>994 583</u>
Summa omsättningstillgångar		890 589	994 583
Summa tillgångar		39 300 960	39 841 508

Brf Unik 769614-7946			7(14)
Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		32 025 000	32 025 000
Fond för yttre underhåll		125 271	141 301
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>32 150 271</u>	<u>32 166 301</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 858 788	-2 286 497
Årets resultat		-472 224	-588 321
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-3 331 012</u>	<u>-2 874 818</u>
Summa eget kapital		28 819 259	29 291 483
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	7 242 750	10 322 500
Summa långfristiga skulder		<u>7 242 750</u>	<u>10 322 500</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	3 079 750	74 000
Leverantörsskulder		47 159	34 693
Skatteskulder		2 047	1 639
Övriga skulder	12	0	1 312
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		109 995	115 881
Summa kortfristiga skulder		<u>3 238 951</u>	<u>227 525</u>
Summa eget kapital och skulder		39 300 960	39 841 508

Kassaflödesanalys

2024-01-01 **2023-01-01**
-2024-12-31 **-2023-12-31**

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster	-195 340	-386 407
*Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	436 554	436 554
<i>Avser avskrivningar</i>		
Erhållen ränta	15 760	19 685
Erhållna utdelningar	19 248	16 800
Erlagd ränta	-311 893	-238 400

-35 671 **-151 768**

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-20 615	16 383
Ökning/minskning leverantörsskulder	12 466	-14 501
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-6 790	8 318

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-50 610 **-141 568**

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld	-74 000	-574 000
---------------------	---------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-74 000 **-574 000**

Årets kassaflöde

-124 610 **-715 568**

Likvida medel vid årets början

991 563 **1 707 130**

Likvida medel vid årets slut

866 953 **991 563**

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	100 år	(t.o.m. år 2107)
Cykelförråd	20 år	(t.o.m. år 2028)
Grindar cykelförråd	20 år	(t.o.m. år 2029)

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Med anledning av ökade kostnader har styrelsen i samband med budget beslutat om höjning av årsavgifterna på bostadsrätter med 10 % fr.o.m. 2025-01-01.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	721 980	687 600
Hyror parkering	25 200	25 200
Övriga intäkter	4 431	9 355
Återförda reserveringar	5 950	0
	<hr/>	<hr/>
Brutto	757 561	722 155
	<hr/>	<hr/>
Summa nettoomsättning	<u>757 561</u>	<u>722 155</u>

I årsavgiften ingår värme el, vatten,kabel tv och bredband. Upplåtelse av p-plats debiteras medlemmarna separat.

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Årsavgifter och eventuella hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen. Förskottsbetalningar redovisas som förutbetalda intäkter.

Not 4 Driftskostnader

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Fastighetsskötsel	80 272	97 734
Reparationer, löpande underhåll	86 029	89 382
Elavgifter	34 297	36 919
Uppvärmning	133 309	123 246
Vatten och avlopp	31 941	33 138
Renhållning	9 483	29 782
Försäkringar	19 948	16 419
Kabel-TV / Internet	8 172	8 283
Övriga fastighetskostnader	13 926	4 579
Fastighetsavgift/fastighetskatt	17 930	17 479
Summa driftskostnader	<u>435 307</u>	<u>456 961</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Byte entrefönster	0	41 830
BYte termostater	0	15 575
OVK	0	35 625
Radonmätning	0	10 000
Byte fasadarmatur	0	28 000
Summa periodiskt underhåll	<u>0</u>	<u>131 030</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	0	26 220
Kontorsmaterial	0	1 824
Kommunikation	2 448	2 069
Revision	20 800	16 000
Föreningsmöten	818	9 991
Ekonomisk och administrativ förvaltning	39 000	37 450
Övriga förvaltningskostnader	12 474	5 368
Konsultarvoden	5 000	15 875
Medlems- och föreningsavgifter	500	500
Summa övriga externa kostnader	<u>81 040</u>	<u>115 297</u>

Not 7 Finansiella intäkter

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	15 661	19 613
Övriga ränteintäkter	99	72
Utdelning/MBFoch LF	19 248	16 800
Summa finansiella intäkter	<u>35 008</u>	<u>36 485</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	39 167 937	39 167 937
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 167 937	39 167 937
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 686 465	-4 249 911
Årets avskrivningar	-436 554	-436 554
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 123 019	-4 686 465
Utgående planenligt värde	<u>34 044 918</u>	<u>34 481 472</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	4 364 253	4 364 253
Utgående planenligt värde	4 364 253	4 364 253
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>38 409 171</u>	<u>38 845 725</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	25 000 000	25 000 000
Taxeringsvärde mark	7 800 000	7 800 000
	<u>32 800 000</u>	<u>32 800 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	32 800 000	32 800 000
	<u>32 800 000</u>	<u>32 800 000</u>

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Skattekontot	1 559	1 528
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>1 559</u>	<u>1 528</u>

Not 10 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
SHYP	1,00	2026-08-31	3 579 750
SHYP	3,52	2027-08-31	3 700 000
SHYP	4,75	2025-09-01	3 042 750
Summa skulder till kreditinstitut			10 322 500
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-74 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-3 005 750
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			7 242 750
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			9 952 500

Not 11 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

2024-12-31

2023-12-31

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.

Fastighetsinteckningar

23 100 000

23 100 000

Summa ställda säkerheter

23 100 000

23 100 000

Not 12 Övriga skulder

2024-12-31

2023-12-31

Skulder till MBF

0

1 312

Summa övriga kortfristiga skulder

0

1 312

Datum framgår av den elektroniska signaturen.

Monica Gustafsson
Ordförande

Lena Lindholm
Ledamot

Sabine Dahlstedt
Ledamot

Christer Zegarra Eriksson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Ernst & Young AB

Emil Nilsson
Auktoriserad revisor

Deltagare

CHRISTER ZEGARA-ERIKSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-02-15 10:15:34 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Jan Erik Christer Eriksson

Christer Zegara-Eriksson

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 77.218.224.226

LENA LINDHOLM Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-02-18 06:56:52 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: LENA LINDHOLM

Lena Lindholm

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 193.180.8.3

MONICA GUSTAVSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-02-14 10:32:17 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MONICA GUSTAFSSON

Monica Gustavsson

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 83.185.89.203

SABINE DAHLSTEDT Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-02-15 07:44:20 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Sabine Elisabeth Dahlstedt

Sabine Dahlstedt

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 176.10.137.15

Signerat med Svenskt BankID

2025-02-19 07:23:39 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: EMIL JOHANNES NILSSON

Emil Nilsson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.86