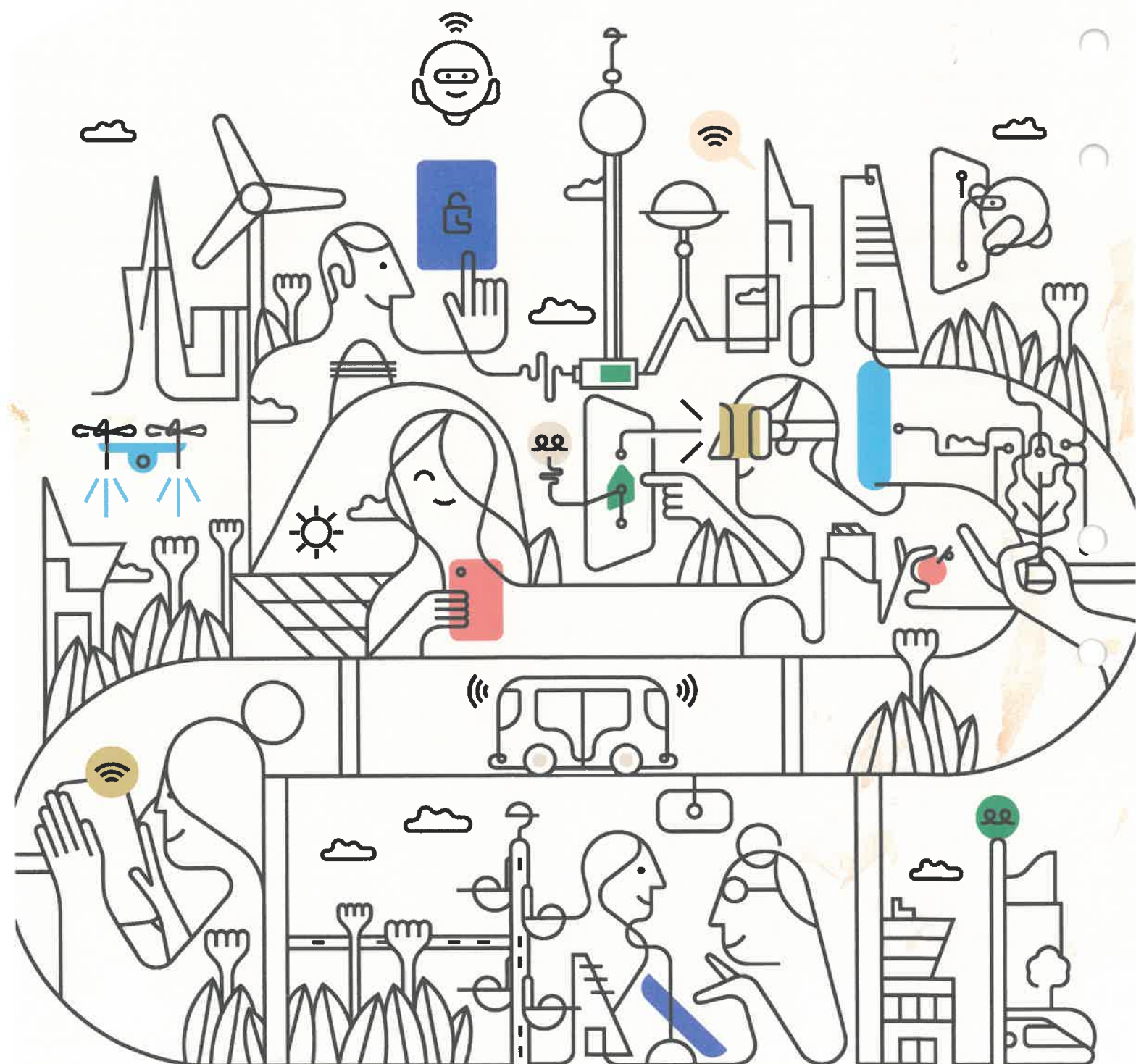




# Välkommen till årsredovisningen för Brf Enigheten

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

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....                                              | s. 1         |
| Giltighet .....                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse .....</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 3         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 4         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 5         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 5         |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 6</b>  |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 7</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 9</b>  |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 10</b> |
| <b>Underskrifter .....</b>                               | <b>s. 17</b> |

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Halmstad.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-07-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-03-21 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-14 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Enigheten 8

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Halland

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1906.

Värdeåret är 1952.

Föreningen har 22 bostadsrätter om totalt 2 326 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 326 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                   |                 |
|-------------------|-----------------|
| Bo Loggarfve      | Ordförande      |
| Maja Begolli      | Styrelseledamot |
| Niklas Åberg      | Styrelseledamot |
| Alexandra Borup   | Suppleant       |
| Annelie Rosenberg | Suppleant       |

### Valberedning

Kerstin Wallin  
Helene Karlsson

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening.

## Revisorer

Maria Nilsson Auktoriserad revisor Baker Tilly Halmstad KB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-04.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2055. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

## Planerade underhåll

- 2026 ● Utbyte av hydraulik för hiss
- 2027 ● Byte av värmeväxlare bergvärme
- 2028 ● Köksuppgångar målas
- 2029 ● Fönstermålningar

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Styrelsen har fortsatt att analysera hur vi skall möta framtida kostnadsökningar.

Kostnaderna för Bokföring ledde till att vi bytt från Baker Tilly till SBC vad avser Ekonomisk förvaltning och de tog över från 1/1/25. Besparing under 2025 ca 20.000 kr och från 2026 ca 35.000 kr. Orsaken till skillnaden är att vi haft en övergångsperiod under kvartal 1 då Baker Tilly fakturerat oss för denna period.

Inför 2025 hade vi också ett lån som förföll till omläggning i slutet av mars månad. Det löpte på 5 år med en ränta på 2.29% och var bundet, varför framtida ränta hade betydelse för räntekostnad och indirekt avgiften i Brf. Lånet lades om med rörlig ränta efter amortering på 700.000. Lånet är idag 3.800.000 kr och vid årets slut är räntan 2.385 %.

Kontakt hade tagits med Länsförsäkringar, SBAB samt vår nuvarande bank Swedbank. Klart bäst villkor erbjöd Swedbank. Ingen bank erbjuder idag möjlighet till förtidssäkring av ränta varför vi avvaktade till förfallodatumet.

De kommunala taxorna fortsätter att höjas kraftigt. Vatten o Avlopp kommer att höjas med ytterligare 20% 2026, Fjärrvärme med 5% och en Energieffektavgift för El. Med övriga kostnadsökningar innebär det att avgiften från 1/1/2026 höjs med 20 kr vilket informerades om i november 2025.

Under 2025 har ett betydande arbete lagts ner på övergången till SBC.

En ny investering genomfördes under våren med att byta ut el matarledning från 1 och 2 fas till 3 faspå von Möllersgatan 1 och utbyte av Eltavlor vilket kostade ca 135.000 kr. Finansierades av egna medel Innebär att hela fastigheten nu har modern eldistribution.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 34 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 35 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                          | 2025       | 2024       | 2023       | 2022       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 1 477 330  | 1 414 083  | 1 364 062  | 1 321 848  |
| Resultat efter fin. poster                         | 48 685     | -13 047    | -30 982    | -40 180    |
| Soliditet (%)                                      | 65         | 64         | 64         | 63         |
| Yttre fond                                         | 771 100    | 688 900    | -          | -          |
| Taxeringsvärde                                     | 37 400 000 | 27 400 000 | 27 400 000 | 27 400 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr           | 623        | 596        | 576        | 571        |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 98         | 98         | 96,6       | 98         |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr       | 5 202      | 5 503      | 5 503      | 5 718      |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr                   | 5 202      | 5 503      | 5 503      | 5 718      |
| Sparande / kvm totalyta, kr                        | 185        | 155        | 155        | 152        |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr                       | 75         | 78         | 80         | 70         |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr                    | 32         | 26         | 20         | 23         |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr                   | 36         | 29         | 21         | 13         |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr                   | 143        | 132        | 120        | 106        |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 2,89       | 2,80       | -          | -          |
| Räntekänslighet (%)                                | 8,3        | 9,2        | 9,6        | 10,1       |

**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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**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.

## Förändringar i eget kapital

|                          | 2024-12-31        | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2025-12-31        |
|--------------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Insatser                 | 18 839 825        | -                                            | -                               | 18 839 825        |
| Upplåtelseavgifter       | 9 591 423         | -                                            | -                               | 9 591 423         |
| Fond, yttre<br>underhåll | 688 900           | -                                            | 82 200                          | 771 100           |
| Balanserat resultat      | -5 620 238        | -13 047                                      | -82 200                         | -5 715 485        |
| Årets resultat           | -13 047           | 13 047                                       | 48 685                          | 48 685            |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>23 486 863</b> | <b>0</b>                                     | <b>48 685</b>                   | <b>23 535 548</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                                    |                   |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -5 633 285        |
| Årets resultat                                                     | 48 685            |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -82 200           |
| <b>Totalt</b>                                                      | <b>-5 666 800</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråkats | 0                 |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>          | <b>-5 666 800</b> |

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

## Resultaträkning

| 1 januari - 31 december                           | Not        | 2025              | 2024              |
|---------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 1 477 330         | 1 414 083         |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>1 477 330</b>  | <b>1 414 083</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 3, 4, 5, 6 | -528 925          | -536 063          |
| Övriga externa kostnader                          | 7          | -102 508          | -105 391          |
| Personalkostnader                                 | 8          | -57 707           | -56 810           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -382 779          | -386 849          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-1 071 919</b> | <b>-1 085 113</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |            | <b>405 412</b>    | <b>328 970</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |            | 4 316             | 17 526            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 9          | -361 042          | -359 543          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-356 726</b>   | <b>-342 017</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |            | <b>48 685</b>     | <b>-13 047</b>    |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |            | <b>48 685</b>     | <b>-13 047</b>    |



## Balansräkning

| Tillgångar                                             | Not    | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|--------------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                           |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>                |        |                   |                   |
| Byggnad och mark                                       | 10, 17 | 34 286 776        | 34 491 424        |
| Markanläggningar                                       | 11     | 1 182 213         | 1 161 452         |
| Maskiner och inventarier                               | 12     | 40 190            | 48 441            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>          |        | <b>35 509 179</b> | <b>35 701 317</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                     |        | <b>35 509 179</b> | <b>35 701 317</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                           |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                         |        |                   |                   |
| Kund- och avgiftsfordringar                            |        | 19 565            | 273 245           |
| Övriga fordringar, klientmedel hos SBC och skattekonto | 13     | 467 302           | -75               |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter           | 14     | 24 077            | 23 777            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>                   |        | <b>510 944</b>    | <b>296 947</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                                  |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                         |        | 7 018             | 908 726           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                            |        | <b>7 018</b>      | <b>908 726</b>    |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                     |        | <b>517 963</b>    | <b>1 205 673</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                                |        | <b>36 027 141</b> | <b>36 906 989</b> |

## Balansräkning

| Eget kapital och skulder                     | Not    | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 28 431 248        | 28 431 248        |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 771 100           | 688 900           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>29 202 348</b> | <b>29 120 148</b> |
| <b>Ansamlad förlust</b>                      |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | -5 715 485        | -5 620 238        |
| Årets resultat                               |        | 48 685            | -13 047           |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>                |        | <b>-5 666 800</b> | <b>-5 633 285</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>23 535 548</b> | <b>23 486 863</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 15, 17 | 8 300 000         | 8 300 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>8 300 000</b>  | <b>8 300 000</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 15, 17 | 3 800 000         | 4 500 000         |
| Leverantörsskulder                           |        | 60 493            | 21 873            |
| Skatteskulder                                |        | 70 528            | 64 380            |
| Övriga kortfristiga skulder                  |        | 0                 | 4 678             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16     | 260 572           | 529 195           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>4 191 593</b>  | <b>5 120 126</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>36 027 141</b> | <b>36 906 989</b> |

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december

2025

2024

### Den löpande verksamheten

#### Rörelseresultat

405 412

328 970

#### Justering av poster som inte ingår i kassaflödet

##### Årets avskrivningar

382 779

386 849

788 191

715 819

##### Erhållen ränta

4 316

17 526

##### Erlagd ränta

-361 042

-359 543

#### Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

431 464

373 802

#### Förändring i rörelsekapital

##### Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar

253 276

5 984

##### Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder

-228 533

36 076

#### Kassaflöde från den löpande verksamheten

456 207

415 863

#### Investeringsverksamheten

##### Förvärv av materiella anläggningstillgångar

-190 641

-38 111

#### Kassaflöde från investeringsverksamheten

-190 641

-38 111

#### Finansieringsverksamheten

##### Amortering av lån

-700 000

0

#### Kassaflöde från finansieringsverksamhet

-700 000

0

### ÅRETS KASSAFLÖDE

-434 434

377 752

### LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

908 726

530 974

### LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT

474 292

908 726

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Enigheten 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 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:

|                          |                |
|--------------------------|----------------|
| Stomme och grund         | 1,00 %         |
| Hissar                   | 1,00 - 2,00 %  |
| Dörrar & portar          | 1,00 %         |
| Fasader                  | 1,00 %         |
| Fönster                  | 2,00 %         |
| Stamledningar Värme      | 1,00 %         |
| Yttertak                 | 1,54 %         |
| El                       | 1,00 %         |
| Markanläggningar         | 1,00 - 2,00 %  |
| Maskiner och inventarier | 4,00 - 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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### 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     | 1 449 770        | 1 386 183        |
| Hysesintäkter p-plats    | 21 300           | 27 900           |
| Påminnelseavgift         | 60               | 0                |
| Pantsättningsavgift      | 2 895            | 0                |
| Överlåtelseavgift        | 2 864            | 0                |
| Administrativ avgift     | 441              | 0                |
| Öres- och kronutjämnning | 0                | 0                |
| <b>Summa</b>             | <b>1 477 330</b> | <b>1 414 083</b> |

#### NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                                | 2025          | 2024          |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsskötsel utöver avtal | 3 688         | 0             |
| Städning enligt avtal          | 37 848        | 41 129        |
| Snöröjning/sandning            | 2 513         | 0             |
| Serviceavtal                   | 156           | 0             |
| Serviceavtal, hissar           | 900           | 0             |
| Förbrukningsmaterial           | 3 007         | 2 061         |
| <b>Summa</b>                   | <b>48 112</b> | <b>43 190</b> |

#### NOT 4, REPARATIONER

|                              | 2025          | 2024          |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Reparationer                 | 0             | 66 641        |
| Trapphus/port/entr           | 2 786         | 0             |
| Dörrar och lås/porttele      | 4 335         | 0             |
| Värmeanläggning/undercentral | 2 374         | 0             |
| Hissar                       | 13 085        | 0             |
| <b>Summa</b>                 | <b>22 580</b> | <b>66 641</b> |

#### NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2025           | 2024           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El                      | 175 532        | 180 569        |
| Uppvärmning             | 73 325         | 60 172         |
| Vatten                  | 83 200         | 67 034         |
| Sophämtning/renhållning | 40 904         | 40 339         |
| <b>Summa</b>            | <b>372 961</b> | <b>348 114</b> |

#### NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2025          | 2024          |
|------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsförsäkringar | 47 344        | 45 518        |
| Fastighetsskatt        | 37 928        | 32 600        |
| <b>Summa</b>           | <b>85 272</b> | <b>78 118</b> |

#### NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                 | 2025           | 2024           |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Kreditupplysning                | 738            | 0              |
| Tele- och datakommunikation     | 160            | 491            |
| Juridiska åtgärder              | 8 750          | 0              |
| Revisionsarvoden extern revisor | 28 750         | 27 500         |
| Förvaltningsarvode enl avtal    | 30 480         | 64 831         |
| Överlåtelsekostnad              | 1 470          | 0              |
| Övriga förvaltningsarvoden      | 20 200         | 2 050          |
| Korttidsinventarier             | 3 299          | 500            |
| Administration                  | 4 222          | 1 679          |
| Bostadsrätterna Sverige         | 4 440          | 0              |
| Föreningsavgifter               | 0              | 4 400          |
| Övriga externa kostnader        | 0              | 3 940          |
| <b>Summa</b>                    | <b>102 508</b> | <b>105 391</b> |

#### NOT 8, PERSONALKOSTNADER

|                     | 2025          | 2024          |
|---------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden     | 45 000        | 45 165        |
| Arbetsgivaravgifter | 12 707        | 11 645        |
| <b>Summa</b>        | <b>57 707</b> | <b>56 810</b> |

#### NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

|                                    | 2025           | 2024           |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån       | 360 073        | 358 404        |
| Dröjsmålsränta                     | 2              | 41             |
| Kostnadsränta skatter och avgifter | 967            | 1 098          |
| <b>Summa</b>                       | <b>361 042</b> | <b>359 543</b> |

## NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 39 566 373        | 39 528 262        |
| Årets inköp                                   | 151 688           | 38 111            |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>39 718 061</b> | <b>39 566 373</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -5 074 949        | -4 720 331        |
| Årets avskrivning                             | -356 336          | -354 618          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-5 431 285</b> | <b>-5 074 949</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>34 286 776</b> | <b>34 491 424</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>6 909 000</i>  | <i>6 909 000</i>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 27 000 000        | 19 800 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 10 400 000        | 7 600 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>37 400 000</b> | <b>27 400 000</b> |

## NOT 11, MARKANLÄGGNINGAR

|                                               | 2025             | 2024             |
|-----------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                  |                  |
| Ingående                                      | 1 406 606        | 1 406 606        |
| Årets inköp                                   | 38 953           | 0                |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>1 445 559</b> | <b>1 406 606</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                  |                  |
| Ingående                                      | -245 154         | -226 958         |
| Årets avskrivning                             | -18 192          | -18 196          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-263 346</b>  | <b>-245 154</b>  |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>         | <b>1 182 213</b> | <b>1 161 452</b> |

## NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

|                                               | 2025-12-31      | 2024-12-31      |
|-----------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                 |                 |
| Ingående                                      | 271 872         | 271 872         |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>271 872</b>  | <b>271 872</b>  |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                 |                 |
| Ingående                                      | -223 431        | -209 396        |
| Årets avskrivning                             | -8 251          | -14 035         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-231 682</b> | <b>-223 431</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>40 190</b>   | <b>48 441</b>   |

## NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                   | 2025-12-31     | 2024-12-31 |
|-------------------|----------------|------------|
| Skattekonto       | 29             | -75        |
| Transaktionskonto | 143 506        | 0          |
| Borgo räntekonto  | 323 767        | 0          |
| <b>Summa</b>      | <b>467 302</b> | <b>-75</b> |

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                           | 2025-12-31    | 2024-12-31    |
|---------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda kostnader    | 4 071         | 0             |
| Förutbet försäkr premier  | 20 006        | 0             |
| Övr förutb kostn uppl int | 0             | 23 777        |
| <b>Summa</b>              | <b>24 077</b> | <b>23 777</b> |



## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2025-12-31 | Skuld<br>2025-12-31 | Skuld<br>2024-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Swedbank              | 2028-09-25               | 4,46 %                  | 4 500 000           | 4 500 000           |
| Swedbank              | 2026-03-28               | 2,39 %                  | 3 800 000           | 4 500 000           |
| Swedbank              | 2030-04-25               | 1,49 %                  | 600 000             | 600 000             |
| Swedbank              | 2030-04-25               | 1,49 %                  | 700 000             | 700 000             |
| Swedbank              | 2031-02-25               | 1,41 %                  | 2 500 000           | 2 500 000           |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>12 100 000</b>   | <b>12 800 000</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 3 800 000           | 4 500 000           |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 100 000 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

|                                             | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna kostnader                          | 177            | 0              |
| Uppl kostn el                               | 21 424         | 0              |
| Uppl kostnad Värme                          | 9 202          | 0              |
| Uppl kostnad Extern revisor                 | 27 500         | 0              |
| Uppl kostn räntor                           | 9 505          | 26 784         |
| Uppl kostn vatten                           | 5 814          | 0              |
| Uppl kostn löner                            | 0              | 45 000         |
| Uppl kostnad Sophämtning                    | 3 653          | 0              |
| Uppl kostnad arvoden                        | 43 000         | 0              |
| Beräknade uppl. sociala avgifter            | 13 511         | 9 367          |
| Förutbet hyror/avgifter                     | 126 786        | 0              |
| Förutbet hyror/avgifter tidigare förvaltare | 0              | 367 844        |
| Övriga uppl kostn och förutb int            | 0              | 80 200         |
| <b>Summa</b>                                | <b>260 572</b> | <b>529 195</b> |

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

18 985 000

2024-12-31

18 985 000

## NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Brf Enigheten har med de långa bindningstiderna för våra lån undvikit att hamna i en situation med kraftigt stigande låneräntor med påföljande chockhöjningar av årsavgifter för att täcka de ökande kostnaderna. Nästa låneförfall är 2028 då lån på 4.500.000 kr som löper med 4.46% i ränta. Vårt bundna elavtal på 3 år löper ut 2027-09-30. Priset är 86 öre per Kw före alla tillkommande påslag. De närmaste 10 åren ligger planerade åtgärder på en minimal nivå enligt underhållsplanen vilket innebär att amortering av lån är prioriterat för 2025 respektive 2028 och sedan 2030 och 2031. Styrelsens inriktning är att fortsätta på samma väg som tidigare med långa bindningstider på lånen och amortera efterhand. Styrelsen har beslutat om en revidering av Stadgar för Brf Enigheten då lagförändringar och övergången till redovisning enligt K3 kräver en uppdatering. Kallelse till extra Föreningsmöte kommer att genomföras i mars/april 2026.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-08.

Halmstad 26-05-11

Ort och datum

Bo Loggarfve

2026-05-11

Ordförande

Maja Begolli

2026-05-11

Styrelseledamot

Niklas Åberg

2026-05-11

Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-05-13

Maria Nilsson

Baker Tilly Halmstad KB

Maria Nilsson

Auktoriserad revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Enigheten  
Org.nr. 769614-7235

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Enigheten för år 2025.

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 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 (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 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 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 Brf Enigheten 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 föreningen enligt god revisionssed 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.

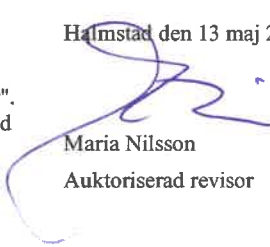
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

Halmstad den 13 maj 2026



Maria Nilsson

Auktoriserad revisor

