



---

# Årsredovisning Brf Enhörningen

Org.nr 764500-0956

Räkenskapsåret  
2022-09-01 - 2023-08-31

**Lots**   
EKONOMI

Styrelsen för Brf Enhörningen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-09-01 – 2023-08-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har sitt säte i Borås Kommun, Västra Götalands Län.

### Styrelse och revisorer

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

#### Styrelseledamöter

Sven Sawatzki	ledamot, ordförande
Kjell Johansson	ledamot
Berit Westmalm	ledamot
Petri Suomäki	ledamot
Nadja Nordin	ledamot

#### Styrelsesuppleanter

Maria Glemne	suppleant
Anders Flyckt	suppleant

#### Revisorer

Lars Olsson	revisor, förtroendevald
Arthur Kozak	revisor, Lots Revision AB

#### Revisorssuppleanter

Anna Dahlqvist	revisorssuppleant, förtroendevald
Pernilla Rex	revisorssuppleant, Lots Revision AB

#### Valberedning

Maria Dos Santos Baptista  
Monica Pettersson  
Stefan Karlsson

Mandatperioden utgår för ledamöterna Kjell Johansson, Petri Suomäki och Nadja Nordin, samt suppleanterna Maria Glemne och Anders Flyckt.

### Föreningens stadgar

Föreningens nya stadgar registrerades hos Bolagsverket 2016-12-06 och kungjordes 2016-12-08.

### **Fastighet och byggnader**

Föreningen äger flerbostadshusen uppförda på fastigheten Slidskivlingen 7 i Borås. Fastighetens nybyggnadsår (och värdeår) är 1956.

Byggnaderna innehåller 175 lägenheter vilka upplåtes med bostadsrätt.

I bastu/spa anläggning och 1 uthyrnings/evakueringslägenhet. Föreningen har också 87 garage och 47 parkeringsplatser, varav 22 med el och 9 med laddstolpe. Det finns även 5 besöksparkeringar som betalas med sms/app. Den totala lägenhetsytan är 11 110 kvm, och den totala lokalytan är 1 453 kvm.

### **Försäkringar**

Föreningens byggnader är fullvärdeförsäkrade hos Länsförsäkringar Älvsborg. I försäkringen ingår också styrelseansvarsförsäkring och kollektivt bostadsrättstillägg.

### **Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

#### **Styrelsen informerar om viktiga händelser under verksamhetsåret.**

Verksamhetsåret 2022/23 har sedan vanligt inneburit underhållsarbete av fastighetsbeståndet. I år har vi även haft ett stort projekt som kommer att slutföras under verksamhetsåret 2023/2024 som handlar om våra 7 skyddsrum. Dessa har genomgått en större besiktning och därefter har föreningen påbörjat att åtgärda uppkomna brister. Det har resulterat i att ett 20 tal medlemmar har fått nya källarförråd. Föreningen har en fastighetsskötare på heltid och en vicevärd på deltid som är arbetar för oss. Vi har även en resurs som går in vid tillfälliga arbetstoppar, sjukdom och vid semestrar.

#### **Föreningens mark**

Föreningens planteringar är alltid återkommande där det läggs ned mycket arbete. Vi har rensat bort och fyllt på med frisk jord och massa och under året även utfört markrening på området där behov har uppstått. Entrétaken har blivit målade och vissa andra plåtrenoveringar har utförts.

I höstas så sattes det upp ett nytt staket (220 meter långt) längs med fastighetsbeståndet på Norra Sjöbogatan. I augusti 2023 investerade föreningen i 4st robotgräsklippare som nu har under hösten fått tagit hand om våra grönytor. Föreningen har ett miljöhus för återvinning samt litet bibliotek som finns på vår innergård.

#### **Föreningsdagen**

I samband med borttagande av förråd i våras så kastade vi medlemmar bort ca 3,75 ton med material. Den 13 maj återkom Brf Enhörningen med en föreningsdag där vi medlemmar träffades och grillande i samband med en tipspromenad. Vi var ca 50 tal medlemmar som deltog.

**Brf Enhörningens föreningsblad** har utdelas ca 4 gånger under verksamhetsåret. Där informeras både föreningen och styrelse vad som är aktuellt eller händer under året.

**Föreningen** har en hemsida. [www.brfehorningen.bostadsratterna.se](http://www.brfehorningen.bostadsratterna.se)

**Föreningsstämman gick av stapeln den 8 december 2022 på Borås GIF arena** och styrelsen har träffats 11 gånger under året.

Styrelsen tackar för förtroendet som har givits och vi vill även tacka alla andra medlemmarna som har engagerat sig under året. Ett stort tack till personalen, bra jobbat!

*" Tamdiu discendum est, quamdiu vivas"*

Styrelsen i Brf Enhörningen

### Underhåll

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom. Föreningens underhållsplan är långsiktig 30 år och omfattar underhållskostnader som inte hanteras enligt komponentavskrivning. Årets avsättning till fond för yttre underhåll sker enligt underhållsplanen med 1 470 415 kr vilket motsvarar 117 kr/kvm.

<b>Föreningen har utfört nedanstående underhåll:</b>	<b>År</b>	<b>Kostnad (tkr)</b>
Staket Norra Sjöbogatan	2023	206
Laddstolpar	2022	136
Byggnation Bastu	2021	497
Radonarbete	2021	407
Ny värmecentral samt injustering av värmesystem. Byte av termostater och radiatorventiler	2017	2 100
Utemiljö, dagvattenledningar och miljöhus	2018	8 400
Ommålning socklar, källarfönster och pannrum utvändigt	2017	557
Ommålning balkonger	2016	1 100
Omläggning tak, utbyggnad takfot	2015-2016	8 500
Ombyggnad lokal till evakuerings/uthyrningslägenhet	2015-2016	130
Byte av rörstråk i källare	2013-2014	908
Rörinfordring avloppsstammar (relining)	2008-2010	2 091
Klätt om skorstenar samt bytt ut huvar och luckor på Näverstigen 5-11	2006	129
Byte av garageportar	2005	1 300
Installation motorvärmare och gårdsbelysning	2003-2004	769
Klätt om skorstenar samt bytt ut huvar och luckor på Lindormsgatan 28-46	2003	163
Helrenovering tvättstugor och mangelrum samt utökad antal maskiner	2001-2002	1 421
Fönsterbyten	1997-1998	4 000
Målning av samtliga trapphus	1995	-
Montering av nya lägenhetsdörrar samt låssystem	1994-1995	1 158
Ombyggnad av samtliga badrum	1993-1994	4 682
Byte av samtliga entrédörrar och bakdörrar	1991	-

### Budget och ekonomi

Styrelsen arbetar efter en upprättad budget som omfattar samtliga föreningens beräknade intäkter och kostnader. Budgeten bearbetas årligen av styrelsen.

Föreningens ekonomi är god. Årets kassaflöde är negativt då föreningen har amorterat av 2 st lån på totalt 3 050 000 kr av sparade medel. Årsavgiften kommer att höjas med 3 % 1 januari 2024.

<b>Kapitaltillskott</b>	<b>230831</b>	<b>220831</b>	<b>210831</b>	<b>200831</b>
Amortering enl plan	344 980 kr	444 980 kr	444 980 kr	440 830 kr
Extra amortering	3 050 000 kr	3 000 000 kr	0 kr	367 500 kr
<b>Summa Kapitaltillskott</b>	<b>3 394 980 kr</b>	<b>3 444 980 kr</b>	<b>444 980 kr</b>	<b>808 330 kr</b>

Kapitaltillskott till föreningen är den del av inbetalda årsavgifter som används för amortering av föreningens lån.

<b>Förbrukning</b>	<b>20230831</b>	<b>20220831</b>	<b>20210831</b>	<b>20200831</b>	<b>20190831</b>	<b>20180831</b>
Fjärrvärme (MWh)	1 456	1 402	1 386	1 442	1 470	1 526
Vatten (kbm)	13 601	15 109	16 379	15 269	14 318	14 394
El (kWh)	102 627	98 972	100 970	109 145	93 311	101 656
Laddboxar	10 974	7 382	0	0	0	0

#### Väsentliga avtal

Ekonomisk förvaltning	Lots Ekonomi AB
El	Borås Elnät AB
Fjärrvärme	Borås Energi och Miljö AB
Vatten, avlopp och renhållning	Borås Energi och Miljö AB, Remondis AB
KabelTV/bredband	Tele 2, Telenor
Parkeringskontroll, jourtjänst	Securitas AB
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar Älvsborg

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets ingång var 206 personer. Antalet medlemmar vid årets utgång var 205 personer.

Under kalenderåret 2022 har 17 (fg år 16) av föreningens bostadsrätter överlåtits.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>	<b>2020/21</b>	<b>2019/20</b>
Nettoomsättning	7 737	7 743	7 641	7 490
Res. efter finansiella poster (tkr)	907	1 634	1 379	1 600
Soliditet (%)	33	29	24	22
Justerad soliditet (%)	81	79	72	72
Driftsnetto (tkr)	2 183	2 964	2 793	2 781
Årsavgifter bostäder (kr/kvm)	652	651	646	627
Lån (kr/kvm)	2 174	2 444	2 718	2 762
Bokfört värde byggnad och mark (kr/kvm)	3 025	3 069	3 113	3 082
Sparande per kvm	183	217	177	175
Räntekänslighet i %	4	4	5	5
Energikostnad per kvm	163	168	164	152

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

#### Förändringar i eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	353 600	5 854 410	5 290 602	1 634 324	<b>13 132 936</b>
Disp av föreg. års resultat		1 128 137	506 187	-1 634 324	<b>0</b>
Årets resultat				906 641	<b>906 641</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>353 600</b>	<b>6 982 547</b>	<b>5 796 789</b>	<b>906 641</b>	<b>14 039 577</b>

## Resultatdisposition

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 796 789
årets vinst	906 641
	<b>6 703 430</b>
disponeras så att	
avsättning till fond för yttre underhåll	1 470 415
årets ianspråktstagande av fond för yttre underhåll	-639 789
i ny räkning överföres	5 872 804
	<b>6 703 430</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2023-08-31</b>	<b>-2022-08-31</b>
<b>Fastighetens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	7 736 810	7 743 295
Övriga intäkter	3	36 656	107 923
		<b>7 773 466</b>	<b>7 851 218</b>
<b>Fastighetens kostnader</b>			
Driftskostnader	4	-4 273 227	-3 644 733
Övriga externa kostnader	5	-419 231	-422 897
Personalkostnader	6	-897 700	-819 665
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7, 8, 9	-752 134	-746 460
		<b>-6 342 292</b>	<b>-5 633 756</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 431 174</b>	<b>2 217 462</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28 928	9 107
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-553 460	-592 245
		<b>-524 532</b>	<b>-583 138</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>906 641</b>	<b>1 634 324</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>906 641</b>	<b>1 634 324</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>906 641</b>	<b>1 634 324</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 11	40 985 933	41 688 107
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	114 663	128 287
Inventarier, verktyg och installationer	8	141 266	177 602
		<b>41 241 862</b>	<b>41 993 996</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>41 241 862</b>	<b>41 993 996</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		2 799	5 555
Övriga fordringar		96 926	13 277
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		101 402	81 896
		<b>201 127</b>	<b>100 728</b>
<i>Kassa och bank</i>		1 591 066	3 219 456
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 792 193</b>	<b>3 320 184</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>43 034 055</b>	<b>45 314 180</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		353 600	353 600
Fond för yttre underhåll		6 982 547	5 854 410
		<b>7 336 147</b>	<b>6 208 010</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		5 796 789	5 290 602
Årets resultat		906 641	1 634 324
		<b>6 703 430</b>	<b>6 924 926</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>14 039 577</b>	<b>13 132 936</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12		
	13	24 156 750	27 106 730
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>24 156 750</b>	<b>27 106 730</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	3 149 980	3 594 980
Förskott från kunder		350	0
Leverantörsskulder		292 940	196 899
Aktuella skatteskulder		25 656	8 466
Övriga skulder		344 853	316 908
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 023 949	957 261
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 837 728</b>	<b>5 074 514</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>43 034 055</b>	<b>45 314 180</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2023-08-31</b>	<b>-2022-08-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		906 641	1 634 324
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		752 134	746 460
Betald skatt		6 551	-27 621
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>1 665 326</b>	<b>2 353 163</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		2 756	-2 326
Förändring av kortfristiga fordringar		-92 516	-25 739
Förändring av leverantörsskulder		96 041	1 059
Förändring av kortfristiga skulder		-105 019	-153 043
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 566 588</b>	<b>2 173 114</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-136 238
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-136 238</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering lån		-3 194 980	-3 444 980
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-3 194 980</b>	<b>-3 444 980</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-1 628 392</b>	<b>-1 408 104</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		3 219 456	4 627 560
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 591 064</b>	<b>3 219 456</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Byggnadens komponenter bedöms ha följande nyttjandeperioder enligt nedan.

Stomme och grund	120 år
Stammar och vatten	50 år
El	40 år
Fönster	50 år
Inre UH (BRH:s ansvar)	120 år
Inre UH (BRF:s ansvar)	30 år
Yttertak	30 år
Restpost övrigt	50 år
Värmecentral	30 år
Termostater och injustering	15 år
Markanläggningar	20-100 år
Inventarier	5-10 år
Radon	30 år
Bastu	15 år

#### Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

#### Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Föreningen har inga andra intäkter som skall beskattas i inkomstslaget näringsverksamhet och därigenom föreligger ingen uppskjuten skatt.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

**Justerad Solditet (%)**

Skillnaden mellan fastighetens taxeringsvärde och fastighetens bokförda värde har lagts till eget kapital.

**Driftsnetto**

Föreningens intäkter minus kostnader för drift, förvaltning och administration.

**Lån (kr/kvm)**

Dom totala räntebärande skulderna genom den totala ytan i föreningen

**Sparande per kvm %**

Årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört underhåll genom den totala ytan i föreningen.

**Räntekänslighet**

Föreningens räntebärande skulder genom intäkter

**Energikostnad per kvm**

Den totala energikostnaden (uppvärmning, el och vatten) genom den totala ytan

**Not 2 Årsavgifter och hyror**

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>-2023-08-31</b>	<b>-2022-08-31</b>
Årsavgifter bostäder	7 239 555	7 235 055
Hyra lokaler	2 400	2 400
Hyra garage	367 760	368 185
Hyra p-platser	74 650	71 950
Hyra övernattningslgh och lillstugan	10 475	32 633
Eldebitering garage och p-platser	18 117	9 434
SMS parkeringar	13 861	14 159
Bastuavtal	9 992	9 479
	<b>7 736 810</b>	<b>7 743 295</b>

### Not 3 Övriga intäkter

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Överlåtelseavgifter	11 082	14 388
Pantsättningsavgifter	8 778	10 045
Avgift andrahandsuthyrning	2 961	11 242
Reparations-installationsmaterial	12 651	29 034
Övriga intäkter	1 184	43 214
	<b>36 656</b>	<b>107 923</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Reparationer	334 759	58 760
Underhåll	639 789	338 563
El	207 099	182 683
Fjärrvärme	1 264 279	1 225 407
Vatten och avlopp	569 476	695 178
Avfallshantering	384 204	294 556
Bevakningskostnader och trygghetsjour	50 502	38 890
Fastighetsförsäkring	120 433	117 020
KabelTV	87 772	68 709
Fastighetsskatt	311 686	300 695
Förbr.material, arbetskläder, övrigt	122 037	133 648
Lokalvård	162 441	153 980
Snöinsats	18 750	36 644
	<b>4 273 227</b>	<b>3 644 733</b>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Ekonomisk förvaltning	175 480	198 420
Revision extern revisor	30 000	38 000
Konsultarvoden	121 186	65 116
Bankavgifter och pantbrev	19 268	25 003
Övriga administrativa och förvaltningskostnader	73 297	96 358
	<b>419 231</b>	<b>422 897</b>

## Not 6 Anställda och personalkostnader

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
<b>Medelantalet anställda</b>		
Män	1,5 1,5	1,5 1,5
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Lön anställda	565 402	542 954
Vicevärdsarvoden	25 200	14 700
Arvoden och ersättningar förtroendevalda *	117 418	120 648
Lönebidrag	-104 696	-130 741
	<b>603 324</b>	<b>547 561</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för anställda	28 525	15 932
Sociala avgifter	163 772	153 664
Uttagsbeskattning	91 558	86 304
	<b>283 855</b>	<b>255 900</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>887 179</b>	<b>803 461</b>

## Not 7 Byggnader och mark

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	58 170 481	58 170 481
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>58 170 481</b>	<b>58 170 481</b>
Ingående avskrivningar	-16 482 374	-15 780 200
Årets avskrivningar	-702 174	-702 174
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-17 184 548</b>	<b>-16 482 374</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>40 985 933</b>	<b>41 688 107</b>
Taxeringsvärden byggnader	102 506 000	102 506 000
Taxeringsvärden mark	47 918 000	47 918 000
	<b>150 424 000</b>	<b>150 424 000</b>
Bokfört värde byggnader	9 437 665	9 928 819
Bokfört värde mark och markanläggning	31 548 268	31 759 288
	<b>40 985 933</b>	<b>41 688 107</b>

### Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	326 801	326 801
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>326 801</b>	<b>326 801</b>
Ingående avskrivningar	-149 199	-112 863
Årets avskrivningar	-36 336	-36 336
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-185 535</b>	<b>-149 199</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>141 266</b>	<b>177 602</b>

### Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	136 237	0
Inköp	0	136 237
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>136 237</b>	<b>136 237</b>
Ingående avskrivningar	-7 950	0
Årets avskrivningar	-13 624	-7 950
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-21 574</b>	<b>-7 950</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>114 663</b>	<b>128 287</b>

### Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Räntekostnader fastighetslån	552 641	591 254
Övriga räntekostnader	819	991
	<b>553 460</b>	<b>592 245</b>

### Not 11 Ställda säkerheter

	2023-08-31	2022-08-31
Fastighetsinteckningar	36 000 000	36 000 000
	<b>36 000 000</b>	<b>36 000 000</b>

### Not 12 Långfristiga skulder

	2023-08-31	2022-08-31
Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen	26 081 830	28 476 810
	<b>26 081 830</b>	<b>28 476 810</b>

### Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-08-31	Lånebelopp 2022-08-31
Swedbank			0	1 150 000
Swedbank	1,930	2026-06-17	1 500 000	1 500 000
SEB	2,46	2028-12-28	12 588 346	12 718 342
SEB	1,82	2025-12-28	4 841 692	4 891 684
SEB	1,46	2023-12-28	2 905 000	2 935 000
SEB			0	2 000 000
SEB	0,98	2025-06-28	3 021 692	3 056 684
SEB	0,78	2026-02-28	2 450 000	2 450 000
Avgår kortfristig del			-244 980	-444 980
Lån som klassificeras som kortfristig			-2 905 000	-3 150 000
			<b>24 156 750</b>	<b>27 106 730</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			3 149 980	3 594 980

Lån som skall omförhandlas med förfallotid inom 12 månaders period redovisas som kortfristig skuld. Avsikten är att lånen skall omplaceras och löpa vidare. Föreningen har en amorteringsplan på 244 980 kr/år.

### Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har erhållit ett beslut om investeringsstöd från Naturvårdsverket gällande laddningspunkter om 85 148 kr och som har betalats ut i oktober 2023.



Borås  
Den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Sven Sawatzki  
Ordförande

Kjell Johansson

Petri Suomäki

Nadja Nordin

Berit Westmalm Larsson

## Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Arthur Kozak  
Revisor  
Lots Revision AB

Lars Olsson  
Förtroendevald revisor

# Deltagare

**SVEN SAWATZKI** Sverige

## *Signerat med Svenskt BankID*

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: SVEN SAWATZKI

Sven Sawatzki  
sven.sawatzki@transport.se

**2023-11-17 04:15:13 UTC**

---

Datum

Leveranskanal: E-post

**PETRI SUOMÄKI** Sverige

## *Signerat med Svenskt BankID*

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: PETRI SUOMÄKI

Petri Suomäki  
petri.suomaki@live.com

**2023-11-16 12:49:44 UTC**

---

Datum

Leveranskanal: E-post

**BERIT WESTMALM** Sverige

## *Signerat med Svenskt BankID*

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: Berit Désirée Larsson  
Westmalm

Berit Westmalm  
westmalm@live.se

**2023-11-16 11:59:49 UTC**

---

Datum

Leveranskanal: E-post

**KJELL JOHANSSON** Sverige

## *Signerat med Svenskt BankID*

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: KJELL JOHANSSON

Kjell Johansson  
kj134317kjell@gmail.com  
+46703770222

**2023-11-16 13:16:57 UTC**

---

Datum

Leveranskanal: E-post

**NADJA NORDIN** Sverige

## *Signerat med Svenskt BankID*

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: NADJA NORDIN

Nadja Nordin  
naddi@live.se

**2023-11-16 13:53:19 UTC**

---

Datum

Leveranskanal: E-post

LARS OLSSON Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lars Gustav Kenneth Olsson

Lars Olsson

larso.enhorningen@gmail.com

***2023-11-17 07:36:08 UTC***

---

Datum

Leveranskanal: E-post

ARTHUR KOZAK Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: ARTUR KOZAK

Arthur Kozak

arthur.kozak@lotsrevision.se

***2023-11-17 07:49:14 UTC***

---

Datum

Leveranskanal: E-post

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Enhörningen, org.nr. 764500-0956

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Enhörningen för räkenskapsåret 2022-09-01—2023-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn från Lots Revisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Lots Revision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

#### Revisorn från Lots Revisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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. Risker 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.

### **Den förtroendevalda revisorns ansvar**

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## **Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar**

### **Uttalanden**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Enhörningen för räkenskapsåret 2022-09-01—2023-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### **Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorn från Lots Revision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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**

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn från Lots Revision 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 revisorn från Lots Revisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Vår revisionsberättelse har lämnats med digital signering där signeringsdatumet erhålls från signeringsverktyget.

Arthur Kozak  
Lots Revision AB

Lars Olsson  
Förtroendevald revisor

# Deltagare

**LARS OLSSON** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lars Gustav Kenneth Olsson

Lars Olsson  
larso.enhorningen@gmail.com

***2023-11-15 20:35:37 UTC***

---

Datum

Leveranskanal: E-post

**ARTHUR KOZAK** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: ARTUR KOZAK

Arthur Kozak  
arthur.kozak@lotsrevision.se

***2023-11-17 07:49:59 UTC***

---

Datum

Leveranskanal: E-post