



Årsredovisning Brf Enhörningen

Org.nr 764500-0956

Räkenskapsåret
2023-09-01 - 2024-08-31

Lots »
EKONOMI

Styrelsen för Brf Enhörningen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

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
Berit Westmalm	ledamot
Petri Suomäki	ledamot
Nadja Nordin	ledamot
Emelie Deboussard	ledamot

Styrelsesuppleanter

Terese Henriksen	suppleant
Kjell Johansson	suppleant

Revisorer

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

Revisorssuppleanter

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

Valberedning

Maria Dos Santos Baptista
Monica Pettersson
Stefan Karlsson

Mandatperioden utgår för ledamöterna Sven Sawatzki och Berit Westmalm, samt suppleanterna Kjell Johansson och Terese Henriksen.

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.

1 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 2023/24 har sedvanligt inneburit underhållsarbete av fastighetsbeståndet. I år har vi fortsatt med våra 7 skyddsrum för att färdigställa samtliga påkomna brister. Föreningen har en fastighetsskötare på heltid och en vicevärd på deltid. Vi har även en resurs som går in vid tillfälliga arbetstoppar, sjukdom och vid semestrar.

Föreningens mark, fastigheter och maskinpark

Skadade entrétak har blivit iordninggjorda och målade samt vissa plåtrenoveringar har utförts.

Underhåll av vår maskinpark och reparationer utförda.

Föreningens planteringar är alltid återkommande som upptar tid. Vi har rensat bort och fyllt på med frisk jord och massa samt utfört markrenoveringar på området där behov har uppstått. Vi har även tagit bort en sandlåda och planterat nytt gräs.

Vi har målat och oljat samtliga staket i föreningen. Nya markeringar för våra parkeringsplatser i området är i iordningställda. Föreningen har flyttat och iordninggjort ett nytt arkivrum i föreningen. Brf Enhörningen har ett miljöhus för återvinning, bibliotek samt en spa/bastu anläggning.

Föreningsdagen

I samband med containerdagarna 24-26 maj så kastade vi medlemmar bort ca 2,5 ton med material. Den 25 maj återkom Brf Enhörningen med föreningsdagen där vi medlemmar träffades och grillade i samband med en tipspromenad. Deltagandet steg från förra året och det kom ett 60 tal medlemmar. Brf Enhörningens föreningsblad har utdelas ca 4 gånger under verksamhetsåret. Där informerar både föreningen och styrelse vad som är aktuellt eller händer under året.

Föreningen har en hemsida. www.brfenhorningen.bostadsraterna.se

Årsstämma gick av stapeln den 7 december 2023 på Borås GIF arena och styrelsen har träffats 11 gånger under året.

Extra stämma den 23 maj 2024 beslutades att införa ett kollektivt gruppavtal gällande internet i föreningen från 1 september 2024 som innebär att de flesta medlemmar får sänkta hushållskostnader. Styrelsen tackar för förtroendet som har givits under året och vi vill även passa på att tacka alla andra medlemmar som har engagerat sig under året. Ett stort tack till personalen, bra jobbat!

"Labor Effectus - Vigor"

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 554 075 kr vilket motsvarar 45 kr/kvm.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll:	År	Kostnad (tkr)
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 utökat 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. Årsavgiften höjdes med 3 % 1 september 2024.

Kapitaltillskott	240831	230831	220831	210831
Amortering enl plan	297 490 kr	344 980 kr	444 980 kr	444 980 kr
Extra amortering	0 kr	3 050 000 kr	3 000 000 kr	0 kr
Summa Kapitaltillskott	297 490 kr	3 394 980 kr	3 444 980 kr	444 980 kr

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

Förbrukning	240831	230831	220831	210831	200831	190831
Fjärrvärme (MWh)	1 441	1 456	1 402	1 386	1 442	1 470
Vatten (kbm)	14 747	13 601	15 109	16 379	15 269	14 318
El (kWh)	109 588	102 627	98 972	100 970	109 145	93 311
Laddboxar (kWh) 0		13 797	10 974	7 382	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 205 personer. Antalet medlemmar vid årets utgång var 208 personer.

Under kalenderåret 2023 har 8 (fg år 17) av föreningens bostadsrätter överlåtits.

Flerårsöversikt	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21
Nettoomsättning	7 884	7 737	7 743	7 641
Res. efter finansiella poster (tkr)	1 462	907	1 634	1 379
Soliditet (%)	35	33	29	24
Justerad soliditet (%)	82	81	79	72
Driftsnetto (tkr)	2 741	2 183	2 964	2 793
Årsavgifter bostäder (kr/kvm)	665	652	651	646
Lån (kr/kvm)	2 150	2 174	2 444	2 718
Bokfört värde byggnad och mark (kr/kvm)	3 207	3 262	3 318	3 374
Sparande per kvm	202	183	217	177
Räntekänslighet i %	4	4	4	4
Energikostnad per kvm	179	162	167	163
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93	93	92	93

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	353 600	6 982 547	5 796 789	906 641	14 039 577
Disp av föreg. års resultat		830 626	76 015	-906 641	0
Årets resultat				1 462 053	1 462 053
Belopp vid årets utgång	353 600	7 813 173	5 872 804	1 462 053	15 501 630

Resultatdisposition

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 872 804
årets vinst	1 462 053
	7 334 857
disponeras så att	
avsättning till fond för yttre underhåll	554 075
årets ianspråktstagande av fond för yttre underhåll	-295 900
i ny räkning överföres	7 076 682
	7 334 857

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

Resultaträkning

	Not 1	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Fastighetens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	7 883 697	7 736 810
Övriga intäkter	3	55 575	36 656
		7 939 272	7 773 466
Fastighetens kostnader			
Driftskostnader	4	-3 935 550	-4 273 227
Övriga externa kostnader	5	-423 751	-419 231
Personalkostnader	6	-839 043	-897 700
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7, 8, 9	-784 038	-752 134
		-5 982 382	-6 342 292
Rörelseresultat		1 956 890	1 431 174
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		52 413	28 928
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-547 249	-553 460
		-494 837	-524 532
Resultat efter finansiella poster		1 462 053	906 641
Resultat före skatt		1 462 053	906 641
Årets resultat		1 462 053	906 641

Balansräkning	Not 1	2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 11	40 283 759	40 985 933
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	109 554	114 663
Inventarier, verktyg och installationer	8	184 642	141 266
		40 577 955	41 241 862
Summa anläggningstillgångar		40 577 955	41 241 862
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	2 799
Övriga fordringar		23 324	96 926
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		107 428	101 402
		130 752	201 127
Kassa och bank		3 382 581	1 591 066
Summa omsättningstillgångar		3 513 333	1 792 193
SUMMA TILLGÅNGAR		44 091 288	43 034 055

Balansräkning

Not
1

2024-08-31

2023-08-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

353 600

353 600

Fond för yttre underhåll

7 813 173

6 982 547

8 166 773

7 336 147

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

5 872 804

5 796 789

Årets resultat

1 462 053

906 641

7 334 857

6 703 430

Summa eget kapital

15 501 630

14 039 577

Långfristiga skulder

12

Skulder till kreditinstitut

13

23 692 532

24 156 750

Summa långfristiga skulder

23 692 532

24 156 750

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

13

3 316 708

3 149 980

Förskott från kunder

0

350

Leverantörsskulder

192 156

292 940

Aktuella skatteskulder

26 674

25 656

Övriga skulder

326 303

344 853

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 035 285

1 023 949

Summa kortfristiga skulder

4 897 126

4 837 728

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

44 091 288

43 034 055

Kassaflödesanalys

Not
1

2023-09-01
-2024-08-31

2022-09-01
-2023-08-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	1 462 053	906 641
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	784 038	752 134
Betald skatt	-10 972	6 551

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

2 235 119 1 665 326

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	2 799	2 756
Förändring av kortfristiga fordringar	79 567	-92 516
Förändring av leverantörsskulder	-100 784	96 041
Förändring av kortfristiga skulder	-7 563	-105 019

Kassaflöde från den löpande verksamheten

2 209 138 1 566 588

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-205 279	0
Investeringsstöd	85 148	0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-120 131 0

Finansieringsverksamheten

Amortering lån	-297 490	-3 194 980
----------------	----------	------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-297 490 -3 194 980

Årets kassaflöde

1 791 517 -1 628 392

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	1 591 066	3 219 456
--------------------------------	-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut

3 382 583 1 591 064

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m.

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, utrangeras 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 (äka 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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod.

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

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Årsavgifter bostäder	7 383 849	7 239 555
Hyra lokaler	2 400	2 400
Hyra garage	368 585	367 760
Hyra p-platser	75 300	74 650
Hyra övernattningsslgh och lillstugan	10 825	10 475
Eldebitering garage och p-platser	16 864	18 117
SMS parkeringar	15 999	13 861
Bastuavtal	9 875	9 992
	7 883 697	7 736 810

Not 3 Övriga intäkter

	2023-09-01	2022-09-01
	-2024-08-31	-2023-08-31
Överlåtelseavgifter	9 338	11 082
Pantsättningsavgifter	4 917	8 778
Avgift andrahandsuthyrning	20 810	2 961
Reparations-installationsmaterial	19 702	12 651
Övriga intäkter	808	1 184
	55 575	36 656

Not 4 Driftskostnader

	2023-09-01	2022-09-01
	-2024-08-31	-2023-08-31
Reparationer	108 946	334 759
Underhåll	262 533	639 789
El	229 466	207 099
Fjärrvärme	1 343 227	1 264 279
Vatten och avlopp	679 472	569 476
Avfallshantering	356 046	384 204
Bevakningskostnader och trygghetsjour	88 676	50 502
Fastighetsförsäkring	130 316	120 433
KabelTV	95 472	87 772
Fastighetsskatt	319 490	311 686
Förbr.material, arbetskläder, övrigt	127 272	122 037
Lokalvård	174 946	162 441
Snöinsats	19 688	18 750
	3 935 550	4 273 227

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-09-01	2022-09-01
	-2024-08-31	-2023-08-31
Ekonomisk förvaltning	198 414	175 480
Revision extern revisor	28 500	30 000
Konsultarvoden	52 656	121 186
Bankavgifter och pantbrev	18 708	19 268
Övriga administrativa och förvaltningskostnader	125 473	73 297
	423 751	419 231

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Medelantalet anställda		
Män	1,5 1,5	1,5 1,5
Löner och andra ersättningar		
Lön anställda	523 243	565 402
Vicevärdsarvoden	25 200	25 200
Arvoden och ersättningar förtroendevalda *	129 956	117 418
Lönebidrag	-143 420	-104 696
	534 979	603 324
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för anställda	12 923	28 525
Sociala avgifter	170 407	163 772
Uttagsbeskattning	89 442	91 558
	272 772	283 855
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	807 751	887 179

Not 7 Byggnader och mark

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	58 170 481	58 170 481
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	58 170 481	58 170 481
Ingående avskrivningar	-17 184 548	-16 482 374
Årets avskrivningar	-702 174	-702 174
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 886 722	-17 184 548
Utgående redovisat värde	40 283 759	40 985 933
Taxeringsvärden byggnader	102 506 000	102 506 000
Taxeringsvärden mark	47 918 000	47 918 000
	150 424 000	150 424 000
Bokfört värde byggnader	8 946 511	9 437 665
Bokfört värde mark och markanläggning	31 337 248	31 548 268
	40 283 759	40 985 933

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	326 801	326 801
Inköp	205 279	0
Bidrag Naturvårdsverket	-85 148	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	446 932	326 801
Ingående avskrivningar	-185 535	-149 199
Årets avskrivningar	-76 755	-36 336
Utgående ackumulerade avskrivningar	-262 290	-185 535
Utgående redovisat värde	184 642	141 266

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	136 237	136 237
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	136 237	136 237
Ingående avskrivningar	-21 574	-7 950
Årets avskrivningar	-5 109	-13 624
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 683	-21 574
Utgående redovisat värde	109 554	114 663

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Räntekostnader fastighetslån	547 048	552 641
Övriga räntekostnader	201	819
	547 249	553 460

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetsinteckningar	36 000 000	36 000 000
	36 000 000	36 000 000

Not 12 Långfristiga skulder

	2024-08-31	2023-08-31
Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen	25 184 240	26 081 830
	25 184 240	26 081 830

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-08-31	Lånebelopp 2023-08-31
Swedbank	1,930	2026-06-17	1 500 000	1 500 000
SEB	2,46	2028-12-28	12 458 350	12 588 346
SEB	1,82	2025-12-28	4 791 700	4 841 692
SEB	1,46		0	2 905 000
SEB	0,78	2026-02-28	2 450 000	2 450 000
SEB	0,98	2025-06-28	2 986 700	3 021 692
SBAB	3,09	2027-11-17	2 822 490	0
Avgår kortfristig del			-330 008	-244 980
Lån som klassificeras som kortfristig			-2 986 700	-2 905 000
			23 692 532	24 156 750
Kortfristig del av långfristig skuld			3 316 708	3 149 980

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 365 000 kr/år.

Borås

Den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Sven Sawatzki
Ordförande

Emelie Deboussard

Petri Suomäki

Nadja Nordin

Berit Westmalm Larsson

Revisorspåteckning

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

Arthur Kozak
Revisor
Audema Revision AB

Lars Olsson
Förtroendevald revisor

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 2023-09-01—2024-08-31.

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 2024 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 revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisor från Audema Revisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Audema 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 Audema Revisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 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.



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 2023-09-01—2024-08-31 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor från Audema 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 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 revisorn från Audema 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 Audema 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
Audema Revision AB

.....
Lars Olsson
Förtroendevald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

11.11.2024 13:37

SENT BY OWNER:

Rosita Håkansson · 07.11.2024 16:51

DOCUMENT ID:

SJINxGD9Z1e

ENVELOPE ID:

SyVgGvq-1g-SJINxGD9Z1e

DOCUMENT NAME:

ÅR Brf Enhörningen 240831.pdf

19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JONI PETRI JUHANI SUOMÄKI petri.suomaki@live.com	Signed Authenticated	07.11.2024 16:57 07.11.2024 16:55	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.105.31
2. SVEN HERBERT SAWATZKI sven.sawatzki@transport.se	Signed Authenticated	07.11.2024 17:03 07.11.2024 16:55	eID Low	Swedish BankID IP: 94.254.62.6
3. NADJA NORDIN naddi@live.se	Signed Authenticated	07.11.2024 18:38 07.11.2024 18:36	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.105.30
4. EMELIE JOSEFIN DE B DEBOUSSARD emelie.Deboussard@gmail.com	Signed Authenticated	07.11.2024 20:37 07.11.2024 20:35	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.166.161
5. Berit Désirée Larsson Westmalm westmalm@live.se	Signed Authenticated	09.11.2024 14:38 08.11.2024 10:15	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.130.159
6. Lars Gustav Kenneth Olsson larso.enhorningen@gmail.com	Signed Authenticated	09.11.2024 19:23 09.11.2024 19:20	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.167.200
7. Artur Kozak arthur.kozak@audema.se	Signed Authenticated	11.11.2024 13:37 11.11.2024 10:29	eID Low	Swedish BankID IP: 62.20.45.59

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed