



Årsredovisning

för

Brf Enhörningen

764500-0956

Räkenskapsåret

2024-09-01 - 2025-08-31

Styrelsen för Brf Enhörningen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

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

Maria dos Santos Baptista	revisorssuppleant, förtroendevald
Pernilla Rex	revisorssuppleant, Audema Revision AB

Valberedning

Monica Pettersson
Stefan Karlsson

Mandatperioden utgår för ledamöterna Petri Suomäki, Nadja Nordin och Emelie Deboussard, 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 verksamhetsåret 2024/2025

Styrelsen vill härmed informera om viktiga händelser som präglat verksamhetsåret.

Underhåll och personalresurser

Under året har föreningen genomfört omfattande underhållsarbete av fastighetsbeståndet. Vi har haft två fastighetsskötare anställda på heltid, samt en extra resurs som har stöttat vid arbetstoppar, sjukfrånvaro och semestrar. Detta har möjliggjort kontinuitet i det löpande underhållet.

Fastigheter, mark och maskinpark

Föreningen har under året köpt och renoverat en lägenhet som planeras att hyras ut fram till det kommande stambytet. Vi har även investerat i ett par nya tvättmaskiner till våra tvättinrättningar, samt införskaffat nya verktyg och redskap för fastighetsskötsel.

På föreningens mark har vi planterat nya växter, förbättrat jordkvaliteten och genomfört markrening där behov uppstått. Brf Enhörningen erbjuder även ett miljöhus för återvinning, ett bibliotek samt en spa- och bastuanläggning för medlemmarnas gemensamma nytta.

Föreningsdagen och medlemsengagemang

I samband med containerdagarna den 23-25 maj kastade medlemmarna bort cirka två ton material. Den 24 maj återupptog vi traditionen med föreningsdagen, där medlemmar samlades för gemenskap och grillning.

Föreningens informationsblad har delats ut cirka fyra gånger under året, med aktuell information från styrelsen och föreningen. Vi har även en hemsida: www.brfenhorningen.bostadsratterna.se, där medlemmar kan ta del av nyheter och dokument.

Årsstämma och styrelsearbete

Årsstämman hölls den 5 december 2024 på Borås GIF Arena. Under året har styrelsen haft regelbundna sammanträden med uppehåll under juli månad. En enig stämma beslutade att föreningen ska genomföra ett stambyte med planerad start under 2028/2029. Styrelsen har påbörjat planeringsarbetet inför detta omfattande projekt.

Avslutning

Styrelsen vill rikta ett varmt tack till alla medlemmar för det förtroende vi fått under året. Ett särskilt tack till personalen för ett mycket gott arbete, samt till alla medlemmar som engagerat sig i föreningens verksamhet. Tillsammans skapar vi en trygg och trivsamt boendemiljö.

”Concordia res parvae crescunt”

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 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. Man höjde avgifterna med 3% från den 1 september 2024.

Beslut har tagits att höja avgifterna med 3% samt en extra höjning på 20% från 1 september 2025 pga kommande stambyte.

Kapitaltillskott	250831	240831	230831	220831
Amortering enl plan	359 168 kr	297 490 kr	344 980 kr	444 980 kr
Extra amortering	2 957 540 kr	0 kr	3 050 000 kr	3 000 000 kr
Summa Kapitaltillskott	3 316 708 kr	297 490 kr	3 394 980 kr	3 444 980 kr

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

Förbrukning	250831	240831	230831	220831	210831	200831
Fjärrvärme (MWh)	1 329	1 441	1 456	1 402	1 386	1 442
Vatten (kbm)	14 160	14 747	13 601	15 109	16 379	15 269
El (kWh)	97 514	93 864	102 627	98 972	100 970	109 145
Laddboxar (kWh)	16 734	16 166	13 797	10 974	7 382	0

Väsentliga avtal

Ekonomisk förvaltning	Lots Ekonomi AB
El	Nätkraft Borås, Borås Elhandel
Fjärrvärme	Borås Energi och Miljö AB
Vatten, avlopp och renhållning	Borås Energi och Miljö AB, Remondis AB
KabelTV/bredband	Tele 2, Bahnhof
Parkeringskontroll, jourtjänst	Securitas AB
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar Älvsborg
Trappstäd	Tineks allstäd

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets ingång var 208 personer. Antalet medlemmar vid årets utgång var 207 personer.

Under kalenderåret 2024 har 12 (fg år 8) av föreningens bostadsrätter överlåtits.

Flerårsöversikt	2024/25	2023/24	2022/23	2021/22
Nettoomsättning	8 276	7 885	7 737	7 743
Res. efter finansiella poster (tkr)	840	1 462	907	1 634
Soliditet (%)	39	35	33	29
Justerad soliditet (%)	81	82	81	79
Driftsnetto (tkr)	2 109	2 741	2 183	2 964
Årsavgifter bostäder (kr/kvm)	700	665	652	651
Lån (kr/kvm) endast bostadsrätter	2 133	2 431	2 458	2 584
Lån (kr/kvm) totala ytan	1 866	2 150	2 174	2 444
Bokfört värde byggnad och mark (kr/kvm)	3 151	3 207	3 262	3 318
Sparande per kvm	166	202	183	217
Räntekänslighet i %	3	4	4	4
Räntekänslighet i % av totala intäkter	3	4	4	4
Energikostnad per kvm	187	179	162	167
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	94	93	93	92

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	7 813 173	5 872 804	1 462 053	15 501 630
Disp av föreg. års resultat		258 175	1 203 878	-1 462 053	0
Årets resultat				840 169	840 169
Belopp vid årets utgång	353 600	8 071 348	7 076 682	840 169	16 341 799

Resultatdisposition

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	7 076 682
årets vinst	840 169
	7 916 851
disponeras så att	
avsättning till fond för yttre underhåll	554 075
årets ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-476 631
i ny räkning överföres	7 839 407
	7 916 851

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

Resultaträkning

	Not	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
	1		
Fastighetens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	8 276 233	7 884 697
Övriga intäkter	3	38 542	54 575
		8 314 774	7 939 272
Fastighetens kostnader			
Driftskostnader	4	-4 437 699	-3 941 474
Övriga externa kostnader	5	-498 239	-417 827
Personalkostnader	6	-1 270 255	-839 043
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7, 8, 9	-772 392	-784 038
		-6 978 585	-5 982 382
Rörelseresultat		1 336 190	1 956 890
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		54 430	52 413
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-550 451	-547 249
		-496 021	-494 837
Resultat efter finansiella poster		840 169	1 462 053
Resultat före skatt		840 169	1 462 053
Årets resultat		840 169	1 462 053

Balansräkning	Not 1	2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 11	39 581 585	40 283 759
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	104 445	109 554
Inventarier, verktyg och installationer	8	223 396	184 642
		39 909 426	40 577 955
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		150 000	0
		150 000	0
Summa anläggningstillgångar		40 059 426	40 577 955
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		39 250	0
Övriga fordringar		88 893	23 324
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		113 088	107 428
		241 231	130 752
<i>Kassa och bank</i>		1 959 504	3 382 581
Summa omsättningstillgångar		2 200 735	3 513 333
SUMMA TILLGÅNGAR		42 260 161	44 091 288

Balansräkning	Not 1	2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		353 600	353 600
Fond för yttre underhåll		8 071 348	7 813 173
		8 424 948	8 166 773
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		7 076 682	5 872 804
Årets resultat		840 169	1 462 053
		7 916 851	7 334 857
Summa eget kapital		16 341 799	15 501 630
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12		
	13	14 720 808	23 692 532
Summa långfristiga skulder		14 720 808	23 692 532
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	8 971 724	3 316 708
Förskott från kunder		437	0
Leverantörsskulder		426 235	192 156
Aktuella skatteskulder		38 458	26 674
Övriga skulder		513 912	326 303
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 246 788	1 035 285
Summa kortfristiga skulder		11 197 554	4 897 126
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 260 161	44 091 288

Kassaflödesanalys	Not 1	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		840 169	1 462 053
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		772 392	784 038
Betald skatt		-53 785	-10 972
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 558 776	2 235 119
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-39 250	2 799
Förändring av kortfristiga fordringar		-5 660	79 567
Förändring av leverantörsskulder		234 079	-100 784
Förändring av kortfristiga skulder		399 549	-7 563
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 147 494	2 209 137
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-103 863	-205 279
Investeringsstöd		0	85 148
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-150 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-253 863	-120 131
Finansieringsverksamheten			
Amortering lån		-3 316 708	-297 490
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-3 316 708	-297 490
Årets kassaflöde		-1 423 077	1 791 516
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		3 382 581	1 591 066
Likvida medel vid årets slut		1 959 504	3 382 581

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, uträngas 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 Soliditet (%)

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

	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Årsavgifter bostäder	7 682 232	7 383 849
Hyra lokaler	2 400	2 400
Hyra garage	363 710	368 585
Hyra p-platser	69 875	75 300
Hyra övernattningslgh och lillstugan	15 150	10 825
Eldebitering garage och p-platser	17 344	16 864
SMS parkeringar	14 555	15 999
Bastuavtal	12 400	9 875
Internet / kabeltv	96 971	0
Övriga intäkter	1 596	0
	8 276 233	7 883 697

Not 3 Övriga intäkter

	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Överlåtelseavgifter	15 911	9 338
Pantsättningsavgifter	8 421	4 917
Avgift andrahandsuthyrning	11 640	20 810
Reparations-installationsmaterial	230	19 702
Övriga intäkter	2 340	808
	38 542	55 575

Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Reparationer	206 083	108 946
Underhåll	476 631	262 533
El	233 465	229 466
Fjärrvärme	1 388 874	1 343 227
Vatten och avlopp	730 260	679 472
Avfallshantering	366 074	356 046
Bevakningskostnader och trygghetsjour	65 513	88 676
Fastighetsförsäkring	144 798	130 316
KabelTV	119 855	95 472
Fastighetsskatt	333 250	319 490
Förbr.material, arbetskläder, övrigt	135 167	127 272
Lokalvård	163 800	174 946
Snöinsats	0	19 688
Bredband	73 929	5 924
	4 437 699	3 941 474

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Ekonomisk förvaltning	268 952	198 414
Revision extern revisor	36 000	28 500
Konsultarvoden	50 860	52 656
Bankavgifter och pantbrev	18 748	18 708
Övriga administrativa och förvaltningskostnader	123 679	119 549
	498 239	417 827

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Medelantalet anställda		
Män	2,5 2,5	1,5 1,5
Löner och andra ersättningar		
Lön anställda	819 678	523 242
Vicevärdsarvoden	46 200	25 200
Arvoden och ersättningar förtroendevalda	132 243	132 956
Lönebidrag	-353 528	-143 420
Övriga lönekostnader	36 545	28 656
	681 138	566 634
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för anställda	64 461	12 560
Sociala avgifter	297 062	170 407
Uttagsbeskattning	227 594	89 442
	589 117	272 409
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	1 270 255	839 043

Not 7 Byggnader och mark

	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Ingående anskaffningsvärden	58 170 481	58 170 481
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	58 170 481	58 170 481
Ingående avskrivningar	-17 886 722	-17 184 548
Årets avskrivningar	-702 174	-702 174
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 588 896	-17 886 722
Utgående redovisat värde	39 581 585	40 283 759
Taxeringsvärden byggnader	96 411 000	102 506 000
Taxeringsvärden mark	36 744 000	47 918 000
	133 155 000	150 424 000
Bokfört värde byggnader	8 455 357	8 946 511
Bokfört värde mark och markanläggning	31 126 228	31 337 248
	39 581 585	40 283 759

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Ingående anskaffningsvärden	446 932	326 801
Inköp	103 863	205 279
Bidrag Naturvårdsverket	0	-85 148
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	550 795	446 932
Ingående avskrivningar	-262 290	-185 535
Årets avskrivningar	-65 109	-76 755
Utgående ackumulerade avskrivningar	-327 399	-262 290
Utgående redovisat värde	223 396	184 642

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Ingående anskaffningsvärden	136 237	136 237
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	136 237	136 237
Ingående avskrivningar	-26 683	-21 574
Årets avskrivningar	-5 109	-5 109
Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 792	-26 683
Utgående redovisat värde	104 445	109 554

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Räntekostnader fastighetslån	550 422	547 048
Övriga räntekostnader	29	201
	550 451	547 249

Not 11 Ställda säkerheter

	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckningar	36 000 000	36 000 000
	36 000 000	36 000 000

Not 12 Långfristiga skulder

	2025-08-31	2024-08-31
Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen	21 867 532	25 184 240
	21 867 532	25 184 240

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-08-31	Lånebelopp 2024-08-31
Swedbank	1,93	2026-06-17	1 500 000	1 500 000
SEB	2,46	2028-12-28	12 328 354	12 458 350
SEB	1,82	2025-12-28	4 741 708	4 791 700
SEB	0,78	2026-02-28	2 450 000	2 450 000
SEB			0	2 986 700
SBAB	3,09	2027-11-17	2 672 470	2 822 490
Avgår kortfristig del			-330 008	-330 008
Lån som klassificeras som kortfristig			-8 641 716	-2 986 700
			14 720 808	23 692 532
Kortfristig del av långfristig skuld			8 971 724	3 316 708

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.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna löner	131 872	133 344
Upplupna semesterlöner	0	30 763
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	41 434	46 728
Upplupna avtalade sociala avgifter	17 927	1 443
Upplupna räntekostnader	18 687	19 646
Förutbetalda hyresintäkter	832 019	605 885
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	204 849	197 476
	1 246 788	1 035 285

Årsredovisningen beslutades 2025-10-22

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



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

28.10.2025 15:00

SENT BY OWNER:

Malin Tellvik Östlund · 24.10.2025 09:30

DOCUMENT ID:

rJZMiid0ll

ENVELOPE ID:

H1xMood0xx-rJZMiid0ll

DOCUMENT NAME:

ÅR Brf Enhörningen för 20240901-20250831, slutlig.pdf
17 pages

SHA-512:

e1ac3202077cab9ca43d819c537774a683d140a5d4f60
32907e0201e3a1502615d4ed9e589cebd3f67f6875be4a
af288c6529ad067ccaaba1b8249535b256620

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
EMELIE JOSEFIN DE B DEB OUSSARD	 Signed	24.10.2025 10:16	eID	Swedish BankID
emelie.Deboussard@gmail.com	Authenticated	24.10.2025 10:15	Low	IP: 2a00:801:709:449e:c1d9:5921:46d2:1e0b
Berit Désirée Larsson West malm	 Signed	24.10.2025 13:37	eID	Swedish BankID
westmalm@live.se	Authenticated	24.10.2025 10:44	Low	IP: 155.4.130.159
SVEN HERBERT SAWATZKI	 Signed	24.10.2025 14:05	eID	Swedish BankID
sven.sawatzki@transport.se	Authenticated	24.10.2025 14:01	Low	IP: 194.218.24.193
JONI PETRI JUHANI SUOM ÄKI	 Signed	24.10.2025 15:33	eID	Swedish BankID
petri.suomaki@live.com	Authenticated	24.10.2025 15:31	Low	IP: 2a02:26f7:f8d4:4c00:0:1000::
Lars Gustav Kenneth Olsson	 Signed	26.10.2025 12:45	eID	Swedish BankID
larso.enhorningen@gmail.com	Authenticated	26.10.2025 12:40	Low	IP: 2001:9b1:4249:ee00:c522:84c0:7fc5:ef2c
NADJA NORDIN	 Signed	28.10.2025 08:50	eID	Swedish BankID
naddi@live.se	Authenticated	24.10.2025 09:42	Low	IP: 2a02:26f7:f8d4:e656:0:c000:0:f
Artur Kozak	 Signed	28.10.2025 15:00	eID	Swedish BankID
arthur.kozak@audema.se	Authenticated	28.10.2025 14:59	Low	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.

📎 Attachments

No attachments 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

 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

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 2024-09-01—2025-08-31.

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 2025 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 *Revisorn 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 2024-09-01—2025-08-31 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 fortlopande 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

Document summary

COMPLETED BY ALL:

28.10.2025 15:01

SENT BY OWNER:

Malin Tellvik Östlund · 28.10.2025 12:32

DOCUMENT ID:

H1OCFmAel

ENVELOPE ID:

S1PCK7C0gx-H1OCFmAel

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 250831 - Enhörningen.pdf

2 pages

SHA-512:

36de2bc6e50d9bc19413f9ad81de06b9662858449761fc

88e2eb9d4e3e277d4dcec3824c4826842fd051dcee602f

16aa6b275c408122f0e387ec9984b9878538

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lars Gustav Kenneth Ols son	Signed	28.10.2025 14:27	eID	Swedish BankID
larso.enhorningen@gmail.com	Authenticated	28.10.2025 14:26	Low	IP: 2001:9b1:4249:ee00:1580:416a:ebdd:116
2. Artur Kozak	Signed	28.10.2025 15:01	eID	Swedish BankID
artur.kozak@audema.se	Authenticated	28.10.2025 14:59	Low	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.

Attachments

No attachments 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

 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