



Årsredovisning Brf Enhörningen

Org.nr 764500-0956

Räkenskapsåret
2020-09-01 - 2021-08-31

Lots 
EKONOMI

Styrelsen för Brf Enhörningen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-09-01 – 2021-08-31.

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
Marit Scheers Andersson	ledamot
Kjell Johansson	ledamot
Berit Westmalm	ledamot
Petri Suomäki	ledamot

Styrelsesuppleanter

Ulf Rosén	suppleant
Dan Lorentzon	suppleant

Revisorer

Lars Olsson	revisor, förtroendevald
Arthur Kozak	revisor, BoRevision AB

Revisorssuppleanter

Elisabeth Kansanen	revisorssuppleant, förtroendevald
Malin Johannesson	revisorssuppleant, BoRevision AB

Valberedning

P-O Ljungdahl
Monica Pettersson
Stefan Karlsson

Mandatperioden utgår för ledamöterna Petri Suomäki, Kjell Johansson och Marit Scheers-Andersson, samt suppleanterna Ulf Rosén och Dan Lorentzon.

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 2 med laddstolpe. Det finns även 5 besöksparkeringar som betalas med sms/app. Den totala lägenhetsytan är 11 110 kvm.

Försäkringar

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen informerar om viktiga händelser under verksamhetsåret.

Verksamhetsåret 2020/21 har framför allt inneburit underhållsarbete av fastighetsbeståndet. I år har vi även fokuserat på säkerhet i föreningen

Föreningen har haft två vaktmästare/vicevärdar som har varit anställda på heltid.

I juli anställdes en vicevärd i samband med att en fastighetsskötare slutade. Föreningen har tagit in en extern städfirma (Tineks Allstäd) som sköter om våra trapphus.

Vi har även installerat en ny inspektionsbrunn på området

7H Bevakning blev uppköpta av (Securitas Bevakning) som nu utför våra inhandlade tjänster.

Föreningens mark

Föreningens planteringar har även i år gjorts en översyn där vi har rensat bort och fyllt på med frisk jord och massa. Vi har även under året utfört vissa markreningar på området där behov har uppstått.

Samtliga stolparmaturer utomhus är utbytta på området.

En säkerhetsgrind med kodlås är installerad i tunneln på Lindormsgatan som endast medlemmar har tillgång till. Brytskydd på samtliga entréer och cykelrum installerade.

22 december 2020 invigdes föreningens bastu och spa och vi har 25-tal avtal skrivna med medlemmar.

Service på samtliga garage är utförda. Samtliga elbilsaddare är nu aktiverade.

En ny tvättmaskin och torktumlare inköpta. Fontänen vid grillplatsen har fått nya tillskott av blommor.

Föreningen har ett miljöhus för återvinning samt litet bibliotek som finns på vår innergård.

Föreningsdagarna

Den 8 maj 2020 återkom Brf Enhörningen även i år med en föreningsdag kombinerat med containerdagar som var mellan 7-9 maj. 3,5 ton material städades bort och transporterades vidare för återvinning.

Brf Enhörningens föreningsblad har utdelas 4 gånger under verksamhetsåret. Där informerar både föreningen och styrelse vad som är aktuellt hos oss.

Föreningen har en hemsida. www.brffenhorningen.bostadsratterna.se

Föreningsstämman blev annorlunda detta år pga. pandemi som skedde via poströstning som gick av stapeln den 26 november 2020 och styrelsen har träffats 11 gånger under året.

Styrelsen tackar för förtroendet av det gångna verksamhetsåret och vill även passa på tacka alla andra medlemmarna som har engagerat sig. Detta verksamhetsår som har pågått har inte varit sig likt andra år och kommer tyvärr att gå till minnet då vi fick uppleva en pandemi i världen. Detta har av naturliga skäl även påverkat oss alla såsom förening, medlemmar och medarbetare.

"Unus pro omnibus, omnes pro uno"

Styrelsen i Brf Enhörningen

Underhåll

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom. Under året har normalt löpande underhåll genomförts på fastigheten och föreningen följer upprättad underhållsplan.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll:	År	Kostnad (tkr)
Byggnation Bastu	2021	497
Radonarbete	2021	407
Utbyte av en tvättmaskin och en avfuktare	2020	104
Utbyte av två tvättmaskiner och en torktumlare	2019	148
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.

210101 höjdes årsavgifterna med 3 %, Parkeringar med 25 kr och små garage med 25 kr och dom lite större garagen med 50 kr. Styrelsen har beslutat att ej höja avgifterna räkenskapsåret 2021-2022.

Förbrukning	20210831	20200831	20190831	20180831	20170831	20160831
Fjärrvärme (MWh)	1 386	1 442	1 470	1 526	1 501	1 611
Vatten (kbm)	16 379	15 269	14 318	14 394	14 196	14 934
El (kWh)	100 970	109 145	93 311	101 656	106 819	121 683

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, Infinitum Recycling AB
KabelTV/bredband	Tele 2, Telenor
Parkeringskontroll, jourtjänst	Securitas AB
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar Älvsborg

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 201 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgick till 202 personer.

Under kalenderåret 2020 har 10 (fg år 16) av föreningens bostadsrätter överlåtits.

Flerårsöversikt	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18
Nettoomsättning	7 641	7 490	7 184	6 761
Res. efter finansiella poster (tkr)	1 379	1 600	1 464	779
Soliditet (%)	24	22	19	32
Driftsnetto (tkr)	2 793	2 781	2 553	1 615
Årsavgifter bostäder (kr/kvm)	646	627	599	565
Lån bostäder (kr/kvm)	3 074	3 123	3 195	1 161
Bokfört värde byggnad och mark (kr/kvm)	3 113	3 082	3 110	969

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	353 600	2 955 680	5 210 721	1 599 869	10 119 870
Disp av föreg. års resultat		1 466 700	133 169	-1 599 869	0
Årets resultat				1 378 742	1 378 742
Belopp vid årets utgång	353 600	4 422 380	5 343 890	1 378 742	11 498 612

Resultatdisposition

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 343 890
årets vinst	1 378 742
	6 722 632
disponeras så att	
avsättning till fond för yttre underhåll	1 466 700
årets ianspråktstagande av fond för yttre underhåll	-34 670
i ny räkning överföres	5 290 602
	6 722 632

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

Resultaträkning

	Not	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
	1		
Fastighetens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	7 641 454	7 413 325
Övriga intäkter	3	91 699	76 479
		7 733 152	7 489 804
Fastighetens kostnader			
Driftskostnader	4	-3 480 240	-3 051 590
Övriga externa kostnader	5	-305 261	-318 470
Personalkostnader	6	-1 155 009	-1 338 808
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7, 9	-805 398	-592 650
		-5 745 908	-5 301 518
Rörelseresultat		1 987 245	2 188 286
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 284	5 052
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-614 787	-593 470
		-608 503	-588 418
Resultat efter finansiella poster		1 378 742	1 599 869
Resultat före skatt		1 378 742	1 599 869
Årets resultat		1 378 742	1 599 869

Balansräkning

Not
1

2021-08-31

2020-08-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7, 8	42 390 281	42 254 472
Inventarier, verktyg och installationer	9	213 938	250 274
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	0	621 951
		42 604 219	43 126 697

Summa anläggningstillgångar

42 604 219

43 126 697

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		3 229	16 359
Övriga fordringar		14 132	72 932
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		54 653	49 472
		72 014	138 763

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

4 627 560

3 377 707

4 699 574

3 516 470

SUMMA TILLGÅNGAR

47 303 793

46 643 167

Balansräkning

Not
1

2021-08-31

2020-08-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

353 600

353 600

Fond för yttre underhåll

4 422 380

2 955 680

4 775 980

3 309 280

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

5 343 890

5 210 721

Årets resultat

1 378 742

1 599 869

6 722 632

6 810 590

Summa eget kapital

11 498 612

10 119 870

Långfristiga skulder

12

Skulder till kreditinstitut

13

30 701 710

34 076 690

Summa långfristiga skulder

30 701 710

34 076 690

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

13

3 444 980

614 980

Leverantörsskulder

195 840

184 489

Aktuella skatteskulder

35 438

46 621

Övriga skulder

445 979

485 466

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

981 234

1 115 051

Summa kortfristiga skulder

5 103 471

2 446 607

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

47 303 793

46 643 167

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
Intre UH (BRF:s ansvar)	30 år
Yttertak	30 år
Restpost övrig	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 (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 (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Res. efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

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

Driftsnetto

Resultat före avskrivningar.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Årsavgifter bostäder	7 173 265	6 961 218
Hyra lokaler	2 600	44 340
Hyra garage	348 420	316 540
Hyra p-platser	67 025	57 500
Hyra övernattningsslgh och lillstugan	18 525	8 825
Eldebitering garage och p-platser	2 719	3 643
SMS parkeringar	16 650	21 259
Bastuavtal	12 250	0
	7 641 454	7 413 325

Not 3 Övriga intäkter

	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Överlåtelseavgifter	14 245	15 239
Pantsättningsavgifter	9 617	8 401
Avgift andrahandsuthyrning	9 083	20 744
Reparations-installationsmaterial	23 054	7 599
Övriga intäkter	35 700	24 496
	91 699	76 479

Not 4 Driftskostnader

	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Reparationer	340 779	157 701
Underhåll	102 568	0
El	149 899	163 795
Fjärrvärme	1 237 542	1 257 512
Vatten och avlopp	663 899	481 301
Avfallshantering	305 696	318 808
Bevakningskostnader och trygghetsjour	77 312	67 080
Fastighetsförsäkring	117 823	112 636
KabelTV	81 412	80 967
Fastighetsskatt	290 195	284 945
Förbr.material, arbetskläder, övrigt	101 115	126 845
Lokalvård	12 000	0
	3 480 240	3 051 590

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Ekonomisk förvaltning	166 358	173 996
Revision extern revisor	17 750	17 500
Konsultarvoden	13 232	43 640
Bankavgifter och pantbrev	19 851	10 083
Övriga administrativa och förvaltningskostnader	88 070	73 251
	305 261	318 470

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Medelantalet anställda		
Män	2	2
	2	2
Löner och andra ersättningar		
Lön anställda	585 166	665 928
Vicevärdsarvoden	58 800	50 400
Arvoden och ersättningar förtroendevalda *	110 815	140 752
Lönebidrag	-82 488	0
	672 293	857 080
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för anställda	36 676	40 784
Sociala avgifter	245 397	228 901
Uttagsbeskattning	180 423	193 486
	462 496	463 171
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	1 134 789	1 320 251

Not 7 Byggnader och mark

	2020-09-01	2019-09-01
	-2021-08-31	-2020-08-31
Ingående anskaffningsvärden	57 265 610	57 226 745
Inköp	904 871	38 865
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	58 170 481	57 265 610
Ingående avskrivningar	-15 011 138	-14 451 440
Försäljningar/utrangeringar		0
Årets avskrivningar	-769 062	-559 698
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 780 200	-15 011 138
Utgående redovisat värde	42 390 281	42 254 472
Taxeringsvärden byggnader	87 220 000	87 220 000
Taxeringsvärden mark	40 267 000	40 267 000
	127 487 000	127 487 000
Bokfört värde byggnader	10 419 973	10 073 144
Bokfört värde mark och markanläggning	31 970 308	32 181 328
	42 390 281	42 254 472

Not 8 Ställda säkerheter

	2021-08-31	2020-08-31
Fastighetsinteckningar	36 000 000	36 000 000
	36 000 000	36 000 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-09-01	2019-09-01
	-2021-08-31	-2020-08-31
Ingående anskaffningsvärden	834 701	764 251
Inköp	0	103 928
Försäljningar/utrangeringar	-507 900	-33 478
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	326 801	834 701
Ingående avskrivningar	-584 426	-584 952
Försäljningar/utrangeringar	507 900	33 477
Årets avskrivningar	-36 337	-32 952
Utgående ackumulerade avskrivningar	-112 863	-584 427
Utgående redovisat värde	213 938	250 274

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Räntekostnader fastighetslån	614 611	591 195
Övriga räntekostnader	176	2 275
	614 787	593 470

Not 11 Pågående nyanläggningar

	2021-08-31	2020-08-31
Pågående arbete radonmätning	0	406 082
Pågående byggnation bastu	0	215 869
	0	621 951

Not 12 Långfristiga skulder

	2021-08-31	2020-08-31
Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen	31 921 790	32 691 670
	31 921 790	32 691 670

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-08-31	Lånebelopp 2020-08-31
Swedbank	1,73	2023-02-24	1 350 000	1 550 000
Swedbank	1,930	2026-06-17	1 500 000	1 500 000
Swedbank	1,250	2021-02-25	0	2 550 000
SEB	2,46	2028-12-28	12 848 338	12 978 334
SEB	1,82	2025-12-28	4 941 676	4 991 668
SEB	1,46	2023-12-28	2 965 000	2 995 000
SEB	1,31	2022-12-28	2 000 000	2 000 000
SEB	0,82	2022-06-28	3 000 000	3 000 000
SEB	0,98	2025-06-28	3 091 676	3 126 668
SEB	0,78	2026-02-28	2 450 000	0
Avgår kortfristig del			-444 980	-614 980
Lån som klassificeras som kortfristig			-3 000 000	
			30 701 710	34 076 690
Kortfristig del av långfristig skuld			3 444 980	614 980

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 444 980 kr/år.

Borås

Vid digital signering erhålls signeringsdatumet från signeringsverktyget

Sven Sawatzki
Ordförande

Kjell Johansson

Petri Suomäki

Marit Scheers Andersson

Berit Westmalm

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats

Vid digital signering erhålls signeringsdatumet från signeringsverktyget.

Arthur Kozak
Revisor
BoRevision AB

Lars Olsson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Enhörningen för räkenskapsåret 2020-09-01—2021-08-31.

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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 de 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. De 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 BoRevisions 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, förfälskning, 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 inhämtats 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 Brf Enhörningen för räkenskapsåret 2020-09-01—2021-08-31 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 revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 BoRevision 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 BoRevisions 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.

Borås den / 2021

.....
Arthur Kozak
BoRevision AB

.....
Lars Olsson
Förtroendevald revisor

Deltagare

SVEN SAWATSKI Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: SVEN SAWATSKI
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 196803036976

Sven Sawatski
sven.sawatzki@transport.se

2021-11-11 11:51:32 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

PETRI SUOMÄKI Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: PETRI SUOMÄKI
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 198601185534

Petri Suomäki
petri.suomaki@live.com

2021-11-11 12:43:17 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

BERIT WESTMALM Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Berit Désirée Larsson
Westmalm
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 195103255583

Berit Westmalm
westmalm@live.se

2021-11-11 12:38:38 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

MARIT SCHEERS ANDERSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Marit Anne C Scheers
Andersson
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 195303133945

Marit Scheers Andersson
marit313@gmail.com

2021-11-11 12:53:58 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: KJELL JOHANSSON
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 195302215594

Kjell Johansson
kj134317@bredband.net

2021-11-11 12:57:10 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lars Gustav Kenneth Olsson
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 194508026293

Lars Olsson
larso.enhorningen@gmail.com

2021-11-11 14:30:11 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ARTUR KOZAK
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 197912152712

Arthur Kozak
arthur.kozak@borevision.se

2021-11-11 15:27:56 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post