



# 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 flerbostadshuset 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](http://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.

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

### Budget och ekonomi

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

Föreningens ekonomi är god. 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.

| <b>Kapitaltillskott</b>       | <b>250831</b>       | <b>240831</b>     | <b>230831</b>       | <b>220831</b>       |
|-------------------------------|---------------------|-------------------|---------------------|---------------------|
| 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        |
| <b>Summa Kapitaltillskott</b> | <b>3 316 708 kr</b> | <b>297 490 kr</b> | <b>3 394 980 kr</b> | <b>3 444 980 kr</b> |

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

| <b>Förbrukning</b> | <b>250831</b> | <b>240831</b> | <b>230831</b> | <b>220831</b> | <b>210831</b> | <b>200831</b> |
|--------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 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.

| <b>Flerårsöversikt</b>                             | <b>2024/25</b> | <b>2023/24</b> | <b>2022/23</b> | <b>2021/22</b> |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 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-<br>insatser | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt            |
|--------------------------------|----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång        | 353 600              | 7 813 173                   | 5 872 804              | 1 462 053         | <b>15 501 630</b> |
| Disp av föreg. års resultat    |                      | 258 175                     | 1 203 878              | -1 462 053        | <b>0</b>          |
| Årets resultat                 |                      |                             |                        | 840 169           | <b>840 169</b>    |
| <b>Belopp vid årets utgång</b> | <b>353 600</b>       | <b>8 071 348</b>            | <b>7 076 682</b>       | <b>840 169</b>    | <b>16 341 799</b> |

### Resultatdisposition

#### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

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

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

## Resultaträkning

|   | Not     | 2024-09-01<br>-2025-08-31 | 2023-09-01<br>-2024-08-31 |
|---|---------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Fastighetens intäkter</b>  |         |                           |                           |
| Årsavgifter och hyror   | 2       | 8 276 233                 | 7 884 697                 |
| Övriga intäkter   | 3       | 38 542                    | 54 575                    |
|   |         | <b>8 314 774</b>          | <b>7 939 272</b>          |
| <b>Fastighetens kostnader</b>   |         |                           |                           |
| 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                  |
|   |         | <b>-6 978 585</b>         | <b>-5 982 382</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>  |         | <b>1 336 190</b>          | <b>1 956 890</b>          |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>   |         |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                                      |         | 54 430                    | 52 413                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter  | 10      | -550 451                  | -547 249                  |
|   |         | <b>-496 021</b>           | <b>-494 837</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>  |         | <b>840 169</b>            | <b>1 462 053</b>          |
| <b>Resultat före skatt</b>  |         | <b>840 169</b>            | <b>1 462 053</b>          |
| <b>Årets resultat</b>   |         | <b>840 169</b>            | <b>1 462 053</b>          |

## Balansräkning

Not  
1

2025-08-31

2024-08-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

|  |       |                   |                   |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| 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           |
|  |       | <b>39 909 426</b> | <b>40 577 955</b> |

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

|  |  |                |          |
|--|--|----------------|----------|
| Andra långfristiga värdepappersinnehav |  | 150 000        | 0        |
|  |  | <b>150 000</b> | <b>0</b> |

#### Summa anläggningstillgångar

**40 059 426**      **40 577 955**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

|  |  |                |                |
|--|--|----------------|----------------|
| Avgifts- och hyresfordringar                 |  | 39 250         | 0              |
| Övriga fordringar                            |  | 88 893         | 23 324         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |  | 113 088        | 107 428        |
|  |  | <b>241 231</b> | <b>130 752</b> |

##### *Kassa och bank*

|                             |  |                  |                  |
|-----------------------------|--|------------------|------------------|
| Summa omsättningstillgångar |  | 1 959 504        | 3 382 581        |
|                             |  | <b>2 200 735</b> | <b>3 513 333</b> |

### SUMMA TILLGÅNGAR

**42 260 161**      **44 091 288**

## Balansräkning

Not  
1

2025-08-31

2024-08-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

353 600

353 600

Fond för yttre underhåll

8 071 348

7 813 173

**8 424 948**

**8 166 773**

##### *Fritt eget kapital*

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

12

Skulder till kreditinstitut

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 | 2024-09-01        | 2023-09-01       |
|---|-----|-------------------|------------------|
|   | 1   | -2025-08-31       | -2024-08-31      |
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |     |                   |                  |
| 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          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> |     | <b>1 558 776</b>  | <b>2 235 119</b> |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>                             |     |                   |                  |
| 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           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   |     | <b>2 147 494</b>  | <b>2 209 137</b> |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |     |                   |                  |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar                                  |     | -103 863          | -205 279         |
| Investeringsstöd  |     | 0                 | 85 148           |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar                                  |     | -150 000          | 0                |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                   |     | <b>-253 863</b>   | <b>-120 131</b>  |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |     |                   |                  |
| Amortering lån  |     | -3 316 708        | -297 490         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  |     | <b>-3 316 708</b> | <b>-297 490</b>  |
| <b>Årets kassaflöde</b>   |     | <b>-1 423 077</b> | <b>1 791 516</b> |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>   |     |                   |                  |
| Likvida medel vid årets början  |     | 3 382 581         | 1 591 066        |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   |     | <b>1 959 504</b>  | <b>3 382 581</b> |

## 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, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

#### Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (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<br>-2025-08-31 | 2023-09-01<br>-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                         |
|                                      | <b>8 276 233</b>          | <b>7 883 697</b>          |

### Not 3 Övriga intäkter

|                                   | 2024-09-01<br>-2025-08-31 | 2023-09-01<br>-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                       |
|                                   | <b>38 542</b>             | <b>55 575</b>             |

### Not 4 Driftskostnader

|                                       | 2024-09-01<br>-2025-08-31 | 2023-09-01<br>-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                     |
|                                       | <b>4 437 699</b>          | <b>3 941 474</b>          |

### Not 5 Övriga externa kostnader

|   | 2024-09-01<br>-2025-08-31 | 2023-09-01<br>-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                   |
|   | <b>498 239</b>            | <b>417 827</b>            |

### Not 6 Anställda och personalkostnader

|  | 2024-09-01<br>-2025-08-31 | 2023-09-01<br>-2024-08-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| <b>Medelantalet anställda</b>  |                           |                           |
| Män  | 2,5                       | 1,5                       |
|  | <b>2,5</b>                | <b>1,5</b>                |
| <b>Löner och andra ersättningar</b>  |                           |                           |
| 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                    |
|  | <b>681 138</b>            | <b>566 634</b>            |
| <b>Sociala kostnader</b>   |                           |                           |
| Pensionskostnader för anställda  | 64 461                    | 12 560                    |
| Sociala avgifter   | 297 062                   | 170 407                   |
| Uttagsbeskattning  | 227 594                   | 89 442                    |
|  | <b>589 117</b>            | <b>272 409</b>            |
| <b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b> | <b>1 270 255</b>          | <b>839 043</b>            |

### Not 7 Byggnader och mark

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

### Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

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

### Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

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

### Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

|                              | 2024-09-01<br>-2025-08-31 | 2023-09-01<br>-2024-08-31 |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 550 422                   | 547 048                   |
| Övriga räntekostnader        | 29                        | 201                       |
|                              | <b>550 451</b>            | <b>547 249</b>            |

### Not 11 Ställda säkerheter

|                        | 2025-08-31        | 2024-08-31        |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 36 000 000        | 36 000 000        |
|                        | <b>36 000 000</b> | <b>36 000 000</b> |

## 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        |
|  | <b>21 867 532</b> | <b>25 184 240</b> |

## Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens lån.

| Långgivare                               | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2025-08-31 | Lånebelopp<br>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<br>kortfristig |                |                           | -8 641 716               | -2 986 700               |
|  |                |                           | <b>14 720 808</b>        | <b>23 692 532</b>        |
| 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          |
|   | <b>1 246 788</b> | <b>1 035 285</b> |

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

## 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 fortlöpa bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn från 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 överträdelse 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