



Årsredovisning Brf Enhörningen

Org.nr 764500-0956

Räkenskapsåret
2019-09-01 - 2020-08-31

Lots 
EKONOMI

Styrelsen för Brf Enhörningen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-09-01 – 2020-08-31.

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
Muhamed Hromic	ledamot
Petri Suomäki	ledamot

Styrelsesuppleanter

Ulf Rosén	suppleant
Berit Westmalm	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 Sven Sawatzki och Muhamed Hromic, samt suppleanterna Ulf Rosén och Berit Westmalm.

Föreningens stadgar

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

AK

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 lokal 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 2019/20 har framförallt inneburit underhållsarbete av fastighetsbeståndet.

Föreningen har två vaktmästare/vicevärdar som är anställda på heltid.

Föreningens mark

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

Lekplatsen har fått en annan utformning i år och vår grillplats - fruktlund har varit populära att besöka.

Fontänen har fått ett större underhåll och ny design.

Miljöhus för återvinning finns på vår innergård.

Pågående projekt med bastu och relaxavdelning är planerad att vara färdig för användning 2020.

Föreningen har även ett litet bibliotek.

Föreningsdagarna

Den 810 maj 2020 återkom Brf Enhörningen även i år med en föreningsdag kombinerat med containerdagar. 7 ton material städades bort och transporterades vidare för återvinning.

Brf Enhörningens föreningsblad har utdelas 4 gånger under verksamhetsåret. Där informerar både föreningen och styrelse.

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

Föreningsstämman skedde den 28 november 2019 och styrelsen har träffats 10 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, medarbetare och styrelse.

”Ad interim”

Styrelsen i Brf Enhörningen

AK

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)
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	2018	2 100
Utemiljö, dagvattenledningar och miljöhus	2018	8 400
Ommålning socklar, källarfönster och pannrum utvändigt	2017	557
Ommålning balkonger	2016	1 100
Omläggning tak, utbyggnad takfot	2015-2016	8 500
Ombyggnad lokal till evakuerings/uthyrningslägenhet	2015-2016	130
Byte av rörstråk i källare	2013-2014	908
Rörinfordring avloppsstammar (relining)	2008-2010	2 091
Klätt om skorstenar samt bytt ut huvar och luckor på Näverstigen 5-11	2006	129
Byte av garageportar	2005	1 300
Installation motorvärmare och gårdsbelysning	2003-2004	769
Klätt om skorstenar samt bytt ut huvar och luckor på Lindormsgatan 28-46	2003	163
Helrenovering tvättstugor och mangelrum samt utökat antal maskiner	2001-2002	1 421
Fönsterbyten	1997-1998	4 000
Målning av samtliga trapphus	1995	-
Montering av nya lägenhetsdörrar samt låssystem	1994-1995	1 158
Ombyggnad av samtliga badrum	1993-1994	4 682
Byte av samtliga entrédörrar och bakdörrar	1991	-

Budget och ekonomi

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

Föreningens avgäldskontrakt med Borås Stad löpte ut 2018-12-31 och föreningen beslutade på en extra föreningsstämma att friköpa tomten för 24 Mkr. Nya lån har tagits i samband med detta och årsavgifterna höjdes med 8% från 1 januari 2019.

För år 2020 kommer årsavgifterna att höjas med 3 %, Hyrorna för garage och p-platser kommer bli oförändrade.

Förbrukning	20200831	20190831	20180831	20170831	20160831	20150831
Fjärrvärme (MWh)	1 442	1 470	1 526	1 501	1 611	1 626
Vatten (kbm)	15 269	14 318	14 394	14 196	14 934	15 332
El (kWh)	109 145	93 311	101 656	106 819	121 683	160 205

AK

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	ComHem AB, Bredbandsbolaget
Parkeringskontroll, jourtjänst	7H Bevakning AB
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar Älvsborg

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 203 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgick till 201 personer.

Under kalenderåret 2019 har 16 (fg år 9) av föreningens bostadsrätter överlåtit.

Flerårsöversikt	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17
Nettoomsättning	7 490	7 184	6 761	6 579
Res. efter finansiella poster (tkr)	1 600	1 464	779	1 038
Soliditet (%)	22	19	32	36
Driftsnetto (tkr)	2 781	2 553	1 615	1 332
Årsavgifter bostäder (kr/kvm)	627	599	565	558
Lån bostäder (kr/kvm)	3 123	3 195	1 161	720
Bokfört värde byggnad och mark (kr/kvm)	3 082	3 110	969	840

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	2 671 406	4 030 806	1 464 189	8 520 001
Disp av föreg. års resultat		284 274	1 179 915	-1 464 189	0
Årets resultat				1 599 869	1 599 869
Belopp vid årets utgång	353 600	2 955 680	5 210 721	1 599 869	10 119 870

AK

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 210 721
årets vinst	1 599 869
	6 810 590
disponeras så att	
avsättning till fond för yttre underhåll	1 466 700
i ny räkning överföres	5 343 890
	6 810 590

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

FK

Resultaträkning

	Not	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Fastighetens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	7 413 325	7 119 325
Övriga intäkter	3	76 479	64 346
		7 489 804	7 183 671
Fastighetens kostnader			
Driftskostnader	4	-3 051 590	-3 002 186
Övriga externa kostnader	5	-318 470	-270 492
Personalkostnader	6	-1 338 808	-1 357 967
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7, 8	-592 650	-571 088
		-5 301 518	-5 201 732
Rörelseresultat		2 188 286	1 981 939
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 052	5 563
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-593 470	-523 313
		-588 418	-517 750
Resultat efter finansiella poster		1 599 869	1 464 189
Resultat före skatt		1 599 869	1 464 189
Årets resultat		1 599 869	1 464 189

AK

Balansräkning

Not
1

2020-08-31

2019-08-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	42 254 472	42 775 305
Inventarier, verktyg och installationer	8	250 274	179 298
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	621 951	368 062
		43 126 697	43 322 665

Summa anläggningstillgångar

43 126 697

43 322 665

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		16 359	5 341
Övriga fordringar		72 932	14 829
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		49 472	66 222
		138 763	86 392

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

3 377 707

1 955 337

3 516 470

2 041 729

SUMMA TILLGÅNGAR

46 643 167

45 364 394

AK

Balansräkning

Not
1

2020-08-31

2019-08-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

353 600

353 600

Fond för yttre underhåll

2 955 680

2 671 406

3 309 280

3 025 006

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

5 210 721

4 030 806

Årets resultat

1 599 869

1 464 189

6 810 590

5 494 995

Summa eget kapital

10 119 870

8 520 001

Långfristiga skulder

12

Skulder till kreditinstitut

13

34 076 690

35 100 000

Summa långfristiga skulder

34 076 690

35 100 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

13

614 980

400 000

Leverantörsskulder

184 489

209 684

Aktuella skatteskulder

46 621

30 302

Övriga skulder

485 466

492 008

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 115 051

612 399

Summa kortfristiga skulder

2 446 607

1 744 393

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

46 643 167

45 364 394

AK

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Byggnadens komponenter bedöms ha följande nyttjandeperioder enligt nedan.

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

Komponentindelning

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

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna.

Föreningen har inga andra intäkter som skall beskattas i inkomstslaget näringsverksamhet och därigenom föreligger ingen uppskjuten skatt.

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.

AK

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-09-01	2018-09-01
	-2020-08-31	-2019-08-31
Årsavgifter bostäder	6 961 218	6 652 429
Hyra lokaler	44 340	73 594
Hyra garage	316 540	316 980
Hyra p-platser	57 500	56 900
Hyra övernattningslgh och lillstugan	8 825	6 225
Eldebitering garage och p-platser	3 643	2 314
SMS parkeringar	21 259	10 883
	7 413 325	7 119 325

Not 3 Övriga intäkter

	2019-09-01	2018-09-01
	-2020-08-31	-2019-08-31
Överlåtelseavgifter	15 239	13 806
Pantsättningsavgifter	8 401	9 635
Avgift andrahandsuthyrning	20 744	15 024
Trygghetsjour	0	900
Reparations-installationsmaterial	7 599	20 979
Övriga intäkter	24 496	4 002
	76 479	64 346

Not 4 Driftskostnader

	2019-09-01	2018-09-01
	-2020-08-31	-2019-08-31
Reparationer	157 701	98 184
Underhåll	0	98 186
El	163 795	150 259
Fjärrvärme	1 257 512	1 213 384
Vatten och avlopp	481 301	454 138
Avfallshantering	318 808	296 728
Bevakningskostnader och trygghetsjour	67 080	67 186
Fastighetsförsäkring	112 636	110 810
KabelTV	80 967	79 453
Tomträttsavgäld	0	59 064
Fastighetsskatt	284 945	275 845
Förbr.material, arbetskläder, övrigt	126 845	98 949
	3 051 590	3 002 186

AK

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Ekonomisk förvaltning	173 996	155 862
Revision extern revisor	17 500	15 626
Konsultarvoden	43 640	7 455
Bankavgifter och pantbrev	10 083	10 915
Övriga administrativa och förvaltningskostnader	73 251	80 634
	318 470	270 492

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Medelantalet anställda		
Män	2	2
	2	2
Löner och andra ersättningar		
Lön anställda	665 928	668 392
Vicevärdsarvoden	50 400	50 400
Arvoden och ersättningar medlemmar i projekt	0	375
Arvoden och ersättningar förtroendevalda *	140 752	124 805
	857 080	843 972
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för anställda	40 784	40 956
Sociala avgifter	228 901	259 734
Uttagsbeskattning	193 486	191 381
	463 171	492 071
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	1 320 251	1 336 043

AK

Not 7 Byggnader och mark

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden	57 226 745	33 097 515
Inköp	38 865	24 129 230
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 265 610	57 226 745
Ingående avskrivningar	-14 451 440	-13 891 742
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	-559 698	-559 698
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 011 138	-14 451 440
Utgående redovisat värde	42 254 472	42 775 305
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	10 073 144	10 421 822
Bokfört värde mark och markanläggning	32 181 328	32 353 483
	42 254 472	42 775 305

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden	764 251	616 702
Inköp	103 928	147 548
Försäljningar/utrangeringar	-33 478	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	834 701	764 250
Ingående avskrivningar	-584 952	-573 562
Försäljningar/utrangeringar	33 477	0
Årets avskrivningar	-32 952	-11 390
Utgående ackumulerade avskrivningar	-584 427	-584 952
Utgående redovisat värde	250 274	179 298

Not 10 Pågående nyanläggningar

	2020-08-31	2019-08-31
Pågående arbete radonmätning	406 082	368 062
Pågående byggnation bastu	215 869	0
	621 951	368 062

PK

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Räntekostnader fastighetslån	591 195	523 057
Övriga räntekostnader	2 275	256
	593 470	523 313

Not 12 Långfristiga skulder

	2020-08-31	2019-08-31
Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen	32 691 670	33 500 000
	32 691 670	33 500 000

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-08-31	Lånebelopp 2019-08-31
Swedbank	1,73	2023-02-24	1 550 000	1 750 000
Swedbank	1,930	2026-06-17	1 500 000	1 500 000
Swedbank	1,250	2021-02-25	2 550 000	2 750 000
SEB	2,46	2028-12-28	12 978 334	13 000 000
SEB	1,82	2025-12-28	4 991 668	5 000 000
SEB	1,46	2023-12-28	2 995 000	3 000 000
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	3 126 668	3 500 000
Avgår kortfristig del			-614 980	-400 000
			34 076 690	35 100 000
Kortfristig del av långfristig skuld			614 980	400 000

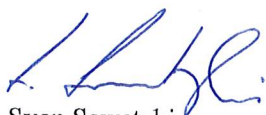
Föreningen har lån som förfaller inom ett år och därmed är att betrakta som kortfristiga lån. Föreningen har valt att fortsatt redovisa detta som långsiktig då det inte finns någon avsikt att avsluta lån vid förfalldatum.

Not Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsinteckningar	36 000 000	36 000 000
	36 000 000	36 000 000

PK

Borås 28/10 - 2020



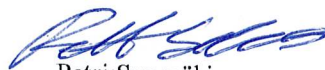
Sven Sawatzki
Ordförande



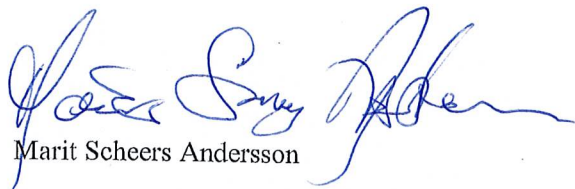
Muhamed Hromic



Kjell Johansson



Petri Suomäki



Marit Scheers Andersson

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 4/11 - 2020



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 2019-09-01—2020-08-31.

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 2020 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 revisionsred 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 revisorsred 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 revisionsred 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 revisionsred 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.

AK

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 2019-09-01—2020-08-31 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. 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

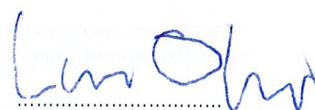
kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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 4 / 11 2020



Arthur Kozak
BoRevision AB



Lars Olsson
Förtroendevald revisor