

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Enigheten

Org.nr. 769614-7235

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehåll

Sida

- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- noter	10
- underskrifter	13

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Styrelsen för Brf Enigheten i Halmstad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01—2023-12-31.

Bostadsrättsföreningens säte är Halmstad.

Fastigheten

Fastigheten Enigheten 8 i Halmstad är uppförd 1906. Totalt finns 22 lägenheter i fastigheten med adress von Möllersgatan 1 och Karlsbergsvägen 2b. Brf Enigheten äger marken Enigheten 8.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar i Halland. I försäkringen ingår b.la. momenten styrelseansvar, bostadsrättsförsäkring samt försäkring mot ohyra.

Bostäder och lokaler

I föreningen finns 22 bostadslägenheter.

Föreningen disponerar 7 st parkeringsplatser på innergården som upplåtes med hyresrätt.

Brf Enigheten äger marken som fastigheten är belägen på omfattande 1107 kvm. Det bokförda värdet är 6.909.000 kr vilket understiger taxerat värde på 7.000.000 kr. Det innebär att en uppskrivning skulle kunna göras vilket skulle innebära en ökning av EK och motsvarande minskning av balanserad vinst/förlust ned samma belopp. Det är i nuläget inte aktuellt att göra det med det låga beloppet.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	1 st	2 rok	65 kvm
		5 st	3 rok	95 kvm
		5 st	4 rok	110 kvm
		3 st	4 rok	115 kvm
		3 st	5 rok	170 kvm
		1 st	2 rok	65 kvm
		1 st	2 rok	80 kvm
		1 st	2 rok	95 kvm
		1 st	3 rok	109 kvm
		1 st	1rok	32 kvm
Totalt		22 st		2326 kvm
P platser		7 st	hyresrätter	

Föreningsfrågor

Föreningen har genomfört ordinarie föreningsstämma den 14 Juni 2023. Extra föreningsmöte genomfördes den 21 november för nyval till styrelsen.

Styrelse samt suppleanter

Bo Loggarfve	Ordförande
Maja Begolli	Sekreterare
Peter Agholt till 1 nov.	Kassör
Mats Lenhammar till 1 nov därefter ordinarie.	Suppleant
Cecilia Askenvind	Suppleant
Alexandra Borup från 1 nov,	Suppleant

Styrelsen har genomfört 9 ordinarie styrelsemöten samt 2 konstituerande styrelsemöten med begränsad agenda. Styrelsen har löpande genomfört möte med Swedbank, Halmstad Kommun, MTA, HEM och Håkanssons Rör, m.fl. Styrelsen har under året skickat ut ett antal informationsbrev och information via SMS

Revisor har varit Maria Nilsson Baker Tilly Halmstad KB.

Valberedning har bestått av Kerstin Wallin samt Helene Karlsson.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 364 062	1 321 848	1 305 014	1 305 789	1 266 097
Res. efter finansiella poster	-30 982	-40 180	-1 152 885	27 702	-234 571
Balansomslutning	36 883 961	37 415 083	38 136 678	38 320 453	38 248 175
Soliditet (%)	63,71	62,89	61,80	64,28	64,36
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	576	571	561	557	553
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,6	98			
Skuldsättning (kr/kvm)	5 503	5 718	5 718	5 718	5 718
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 503	5 718			
Sparande (kr/kvm)	155	152			
Räntekänslighet (%)	9,6	10,1			
Energikostnad (kr/kvm)	120	106			

Definitioner av nyckeltal, se noter

Upplysning vid förlust

Årets resultat -30.982 kr. Följande poster förklarar minuresultatet.

Brf Enigheten kvalificerade sig inte för elstöd då vi hade ett fast elavtal. Innebar att vi gick miste om ca 65.000 kkr för den aktuella perioden.

Engångskostnad Baker Tilly för övergång från K2 till K3. 10.000 kr.

Engångskostnad för Bo Loggarfve kopplat till K2 till K3 10.000 kr.

Snöröjning Part ca 15.000 kr vilket är kopplat till att de genomfört det arbetet vilket normalt skötts av styrelsen. Vårt förslag är .

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den viktigaste och mest omfattande delen är ändring av regelverk från K2 till K3 vilket framförallt påverkar föreningens avskrivningar. Ordförande har haft uppgiften att ta fram förslag till revisorn på Baker Tilly vad avser detta. Innebar ett omfattande arbete med att bryta ner bokförda värden i boksluten tillbaks från 2006 och fördela dem med upplupna avskrivningar fram till idag samt definiera avskrivningstider för respektive komponenter. Arbetet avslutades under senhösten 2023 och Baker Tilly har genomfört nödvändiga förändringar i kontoplanen.

Under året har inflationen påverkat kommunala taxor, dricksvatten 33% höjning vilket innebär betydande kostnadsökningar inför 2024. Vidare höjs fjärrvärme med 5.5% och höjning av elskatt från Staten med 6 öre/Kw gör att behovet att höja årsavgiften inte kan undvikas inför 2024.

Styrelsen informerade om en avgiftshöjning på 20 kr/kvm/år från 1 januari 2024.

Brf hade ett lån på 5.000.000 kr med 10 årig löptid som skulle läggas om 2023-09-26. Tidigare har vi kunnat terminssäkra lån upp till 9 månader hos Swedbank. Varken hos dem eller Länsförsäkringar kunde vi göra det varför vi lade om det hos Swedbank på 5 år med en ränta på 4.46%. I samband med omläggningen amorterades 500.000 kr med resultat att lånekostnaden reduceras med ca 2.000 kr per år jämfört med de senaste 10 åren.

Normalt underhållsarbete i form av målning av innergårdsfönster och balkongdörrar genomfördes till en kostnad av 122.500 kr. Med det nya K3 systemet belastar det inte årets resultat utan förs till komponent fönster som en reinvestering.

I syfte att generera egen el har en förstudie genomförts av oss med hjälp av Skedala El. Med utformning av våra tak och behov av ställning för arbetena visar det sig inte vara ekonomiskt fördelaktigt.

I samband med detta kom tankar på batterilager upp som ett alternativ. Det ser mycket intressant ut och styrelsen har initierat samtal med HEM.

Brf Enigheten

Org.nr. 769614-7235

Då en av de ordinarie i styrelsen avgick per 1 november kallades till extra föreningsmöte för nyval och suppleant till styrelsen den 21 november.

Finansiering

Total skuld per 31 december är 12.800.000 kr.

Brf Enigheten banktillgodohavande per 2023-12-31 är 530.975 kr.

Avgifter

Då flera av de kommunala taxorna höjdes inför 2023 beslutade styrelsen att höja avgiften med 10 kr per kvm och år från 2023-01-01.

Föreningen har per 231231 en yttre reparationsfond som uppgår till 606.700 kr, detta är en ren bokslutsdisposition. Detta kapital finns inte i verkligheten. Därav har styrelsen undersökt om det finns lagligt krav på att ha en Fond för yttre Underhåll. Svaret är Nej varför vi föreslår till Årsstämman att ändra våra stadgar och ta bort nuvarande del som rör denna fond. Så länge vi gör ett 0 resultat efter avskrivningar på nära 400.000 kr kan vi amortera på vår skuld för att kunna finansiera framtida underhåll.

En historik från Brf Enighetens bildande och fram till idag och större utförda arbeten.

Brf Enighetens skuld per 2012-12-31 var 14.985.000 kr och årligräntekostnad 665.784. Motsvarande belopp 2023-12-31 är 12.800.000 kr och årlig räntekostnad 360.472 kr.

Utöver amortering av skuld har vi egenfinansierat

4 stambyten	800.000 kr
Installation av Bergvärme	1.300.000 kr
Fiberinstallation	75.000 kr
Byte av yttertak mot von Möllersgatan	1.200.000 kr
Renovering av 2 lägenheter på resp 95 kvm	1.100.000 kr
Byte av yttertak mot Karlsbergsvägen	1.000.000 kr
Ommålning av fönster 2018,2021,2022	500.000 kr
	5.975.000 kr

Försäljning av de 2 lägenheterna på 95 kvm har bidragit till att de stora arbetena har kunnat genomföras samtidigt som vi kunnat amortera ned på skulden. Stora poster på Underhållsplanen som togs fram av HSB 2014 har därmed betats av och medger fortsatt amortering framöver.

Idag kända planerade underhåll 2024-2035 är följande

Köksuppgångar målas	200.000 kr	
Renovering källare rum för möte träning	150.000 kr	
Batterilager 100 Kw	500.000 kr	Ger intäkter.
Innergård renoveras	500.000 kr	
Byte av Vvxl Fjärrvärme och BV	200.000 kr	
Målning av Fönster 2030 2032	500.000 kr	
Totalt	2.050.00 kr	

Det medför att vi med höjning av avgifterna motsvarande inflationen har ett kassaflöde som överstiger kända framtida kostnader för perioden och medger fortsatt amortering av skulden. Hur mycket beror på ränteutveckling och eventuella intäkter från Batterilagring.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets ingång 33 medlemmar. Under året har 3 medlemmar avgått och 1 medlem tillkommit.

Framtida utveckling

Brf Enigheten har med de långa bindningstiderna för våra lån undvikit att hamna i en situation med kraftigt stigande låne-räntor med påföljande chockhöjningar av årsavgifter för att täcka de ökande kostnaderna.

Inför 2024 sjunker våra räntekostnader med ca 2.000 kr. Inga lån ska omförhandlas under 2024.

Brf Enigheten

Org.nr. 769614-7235

Inför 2025 skall vi lägga om lån på 4.500.000 kr som löper med 2.29 % i ränta. Beroende på vilken räntenivå som då gäller kan det bli aktuellt med en höjning. Avsikten är att utnyttja kassan för att amortera 500.000 kr vid omläggningen. En höjning av räntenivån från nuvarande nivå till 4.0 % skulle innebära ett behov av höjning med 25 kr dvs 4 %.

Vårt bundna elavtal på 3 år löper ut 2024-09-30. Idag är priset 82 öre per Kw före alla tillkommande påslag. Vad ett nytt avtal innebär vet vi inte idag. Styrelsen fortsätter analysarbetet med HEM om helkundsavtal och eventuell batterilagring och inför Årsmötet 2024 kommer vi att redovisa resultat av detta arbete.

Under 2024 har vi inga kända underhållskostnader eller reinvesteringar enligt den rullande underhållsplanen. De närmaste 10 åren ligger planerade åtgärder på en minimal nivå enligt underhållsplanen vilket innebär att amortering av lån är prioriterat för 2025 respektive 2028 och sedan 2030 och 2031.

Styrelsens inriktning är att fortsätta på samma väg som tidigare med långa bindningstider på lånen och amortera efterhand. I övrigt vill vi inte spekulera i vad framtida räntenivåer kommer att ligga på.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid jämförelseårets ingång enl fastställd balansräkning	18 839 825	9 591 423	442 300	0	-5 301 804
Justerade belopp vid jämförelseårets ingång	18 839 825	9 591 423	442 300	0	-5 301 804
Reservering till fond för yttre underhåll			82 200		-82 200
Årets förlust					-40 180
Justeringar av jämförelsebelopp vid övergång till K3					
Årets avskrivningar	0	0	0	0	-672
Justerade belopp vid årets ingång	18 839 825	9 591 423	524 500	0	-5 424 856
Reservering till fond för yttre underhåll			82 200		-82 200
Årets förlust					-30 982
Belopp vid årets utgång	18 839 825	9 591 423	606 700	0	-5 538 038

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens
förlust

Till föreningsstämmans förfogande står
balanserad förlust
årets förlust

-5 507 055
-30 982
-5 538 037

Styrelsen föreslår
avsättning till fond för yttre underhåll
i ny räkning överföres

82 200
-5 620 237
-5 538 037

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande
resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Brf Enigheten

Org.nr. 769614-7235

RESULTATRÄKNING

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	1 364 062	1 340 598
Övriga ersättningar och intäkter	2	23 332	12 257
		<u>1 387 394</u>	<u>1 352 855</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3	-629 710	-582 687
Personalkostnader	4	-56 374	-54 897
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-391 785	-394 141
		<u>-1 077 869</u>	<u>-1 031 725</u>
Rörelseresultat		309 525	321 130
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 104	181
Räntekostnader och liknande resultatposter		-361 611	-361 491
		<u>-340 507</u>	<u>-361 310</u>
Resultat efter finansiella poster		-30 982	-40 180
Årets resultat		<u>-30 982</u>	<u>-40 180</u>

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Not

2023-12-31

2022-12-31

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

35 988 559

36 231 640

Inventarier, verktyg och installationer

6

61 496

80 898

36 050 055

36 312 538

Summa anläggningstillgångar

36 050 055

36 312 538

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

253 069

239 189

Övriga fordringar

31 415

421

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

18 447

16 903

302 931

256 513

Kassa och bank

Kassa och bank

530 975

845 359

Summa kassa och bank

530 975

845 359

Summa omsättningstillgångar

833 906

1 101 872

SUMMA TILLGÅNGAR

36 883 961

37 414 410

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	18 839 825	18 839 825
Upplåtelseavgifter	9 591 423	9 591 423
Fond för yttre underhåll	606 700	524 500
	<u>29 037 948</u>	<u>28 955 748</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-5 507 055	-5 384 675
Årets resultat	-30 982	-40 180
	<u>-5 538 037</u>	<u>-5 424 855</u>

Summa eget kapital

23 499 911	23 530 893
------------	------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	12 800 000	8 300 000
Summa långfristiga skulder	<u>12 800 000</u>	<u>8 300 000</u>

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	0	5 000 000
Förskott från kunder	4 678	0
Leverantörsskulder	2 138	18 120
Aktuell skatteskuld	62 160	59 560
Övriga skulder	4 021	60
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>511 053</u>	<u>505 778</u>
Summa kortfristiga skulder	<u>584 050</u>	<u>5 583 518</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

36 883 961	37 414 411
------------	------------

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		309 525	321 130
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		391 785	394 141
Erhållen ränta m.m.		21 104	181
Erlagd ränta		-361 611	-361 491
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		360 803	353 961
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-13 880	-9 633
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-32 538	-555
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-15 982	-265 371
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		16 514	-416 045
Kassaflöde från den löpande verksamheten		314 917	-337 643
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	5	-129 301	-57 962
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-129 301	-57 962
Finansieringsverksamheten			
Amortering lån		-500 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-500 000	0
Förändring av likvida medel		-314 384	-395 605
Likvida medel vid årets början		845 360	1 240 964
Likvida medel vid årets slut		530 975	845 360

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övergången till K3 innebär framför allt en förändrad avskrivningsprincip. Fastigheten har delats in i komponenter. Förändringen innebär inga stora förändringar beloppsmässigt.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Föreningen redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnader	50-100
Inventarier, verktyg och installationer	5-10

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 339 954	1 321 848
Parkering	24 108	18 750
Övriga rörelseintäkter	23 332	12 257
	<u>1 387 394</u>	<u>1 352 855</u>

I bostadsrättsföreningens avgifter ingår vatten, värme och fiberuppkoppling.
Elavtal för resp bostad tecknas av bostadsrättsinnehavarna.

NOTER

Not 3 Övriga externa kostnader	2023	2022
Vidarefakturerade kostnader	20 500	0
Reparation och löpande underhåll	57 568	74 071
El	185 662	163 369
Uppvärmning	45 383	54 105
Vatten	48 266	29 829
Sophämtning	40 491	37 836
Fastighetsskötsel	55 895	53 941
Fastighetsförsäkringar	38 289	29 548
Fastighetsskatt	31 780	30 380
Konsultarvoden och revision	93 395	89 993
Övriga kostnader	12 481	19 615
	<u>629 710</u>	<u>582 687</u>

Not 4 Personal	2023	2022
<i>Löner, ersättningar m.m.</i>		
Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:		
Styrelsearvoden	55 000	45 000
Sociala kostnader	1 374	9 897
Summa	<u>56 374</u>	<u>54 897</u>

Noter till balansräkningen

Not 5 Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	40 805 567	40 747 605
Inköp	129 301	57 962
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>40 934 868</u>	<u>40 805 567</u>
Ingående avskrivningar	-4 573 926	-4 204 061
Årets avskrivningar	-372 383	-369 865
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-4 946 309</u>	<u>-4 573 926</u>
Utgående redovisat värde	<u>35 988 559</u>	<u>36 231 641</u>
Redovisat värde byggnader	27 899 911	28 124 797
Redovisat värde markanläggningar	1 179 648	1 197 844
Redovisat värde mark	<u>6 909 000</u>	<u>6 909 000</u>
	<u>35 988 559</u>	<u>36 231 641</u>

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	271 872	271 872
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	271 872	271 872
Ingående avskrivningar	-190 974	-166 026
Årets avskrivningar	-19 402	-24 948
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-210 376</u>	<u>-190 974</u>
Utgående redovisat värde	<u>61 496</u>	<u>80 898</u>

NOTER

Not 7	Långfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	Amortering efter 5 år	3 800 000	3 800 000

Not 8	Skulder som avser flera poster	2023-12-31	2022-12-31
	Företagets banklån/skuld om 12 800 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.		
	<i>Långfristiga skulder</i>		
	Skulder till kreditinstitut	12 800 000	8 300 000
	<i>Kortfristiga skulder</i>		
	Skulder till kreditinstitut	0	5 000 000
	Summa	12 800 000	13 300 000

Not 9	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	18 985 000	18 985 000

Not 10 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Skuldsättning

Resultat efter finansiella poster i procent av genomsnittligt justerat eget kapitalFöreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Räntekänslighet

Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulderFöreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad

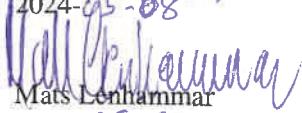
Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

NOTER

Halmstad


Bo Loggarfve

2024-05-08

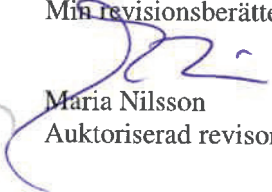

Mats Lenhammar

2024-05-08


Maja Begolli

2024-05-08

Min revisionsberättelse har lämnats den 13 maj 2024.


Maria Nilsson

Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Enigheten
Org.nr. 769614-7235

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Enigheten för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller

misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Enigheten för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

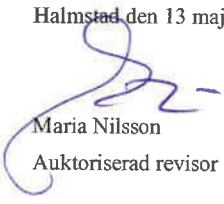
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet.

Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Halmstad den 13 maj 2024



Maria Nilsson

Auktoriserad revisor