

Brf Unik
Org nr 769614-7946

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2023-02-21 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Monica Gustafsson	Ordförande	2024
Lena Lindholm	Ledamot	2025
Sabine Dahlstedt	Ledamot	2025
Christer Eriksson Zegarra	Ledamot	2025

Styrelsen har under året hållit 3 protokollförda sammanträden samt ett konstituerande efter stämman.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-05-09. Föreningen har tagit beslut ett om nya uppdaterade stadgar, återstår beslut nummer två innan de kan registreras.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Ernst & Young.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningsstämman reserverade 0 kr i arvode till styrelsen.

Föreningen äger fastigheten Lothar 6, Västerås, med adress Timmermansgatan 3. Byggnadsår för fastigheten är 2008. Fastigheten innehåller 11 lägenheter och har en bostadsyta på 1 256 m². På innergården finns 3 parkeringsplatser. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Under räkenskapsåret har 2 bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Bergslagen.

Föreningen har aktuell underhållsplan upprätaad 2023 och löper t.o.m. 2033.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Föreningen har ett avtal med Mark fastighet Mälardalen AB för fastighetskötsel samt snöröjning/sandning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har fr.o.m. 2023-01-01 höjt avgifterna med 5% för bostadsrätter.
I samband med omsättning av ett av föreningens lån gjorde föreningen en extra amortering om 500 tkr.

Flerårsöversikt

		<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsättning	kr	722 155	753 086	657 420	657 420
Resultat efter finansiella poster	kr	-588 321	-258 609	-303 635	-488 938
Soliditet	%	74	73	73	73
Likviditet	%	437	739	741	1 034
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	547	521	506	506
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	8 277	8 734	8 793	8 830
Energikostnad per kvm	kr	154	144	138	120
Räntekänslighet (grundavgift)	%	15,1	16,8	17,4	17,4
Sparande per kvm	kr	neg	142	106	102
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	91,26			

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa ett uthålligt kassaflöde med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust begränsar inte föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden. Styrelsen arbetar med föreningens fastighetsunderhåll med hjälp av en underhållsplan. Föreningens förlust beror främst på ökade underhållskostnader samt räntekostnader. En underhållsplan är upprättad under räkenskapsåret vilket kommer hjälpa styrelsen med arbetet för bättre ekonomi och underhåll framöver. Föreningen kommer att succesivt höja avgifterna för att stärka ekonomin.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	32 025 000	0	66 301	-1 952 888	-258 609
Reservering till yttre fond			75 000	-75 000	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				-258 609	258 609
Årets resultat					<u>-588 321</u>
Belopp vid årets utgång	32 025 000	0	141 301	-2 286 497	-588 321

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-2 286 497
Årets resultat	-588 321
	<hr/>
	-2 874 818

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	115 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-131 030
I ny räkning balanseras	-2 858 788
	<hr/>
	-2 874 818

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-588 321
Dispositioner	16 030
	<hr/>
Årets resultat efter dispositioner	-572 291

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	125 271
---	---------

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	1,2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	722 155	753 086
Övriga rörelseintäkter		31 280	0
Summa rörelseintäkter		753 435	753 086
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-456 961	-384 322
Periodiskt underhåll	5	-131 030	0
Övriga externa kostnader	6	-115 297	-69 191
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-436 554	-436 554
Summa rörelsekostnader		-1 139 842	-890 067
Rörelseresultat		-386 407	-136 981
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	36 485	21 981
Räntekostnader		-238 400	-143 609
Summa finansiella poster		-201 915	-121 628
Resultat efter finansiella poster		-588 321	-258 609
Årets resultat		-588 321	-258 609
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-588 321	-258 609
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		131 030	0
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-115 000	-75 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-572 291	-333 609

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar	1,2		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	38 845 725	39 282 279
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		38 845 725	39 282 279
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		1 200	1 200
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		1 200	1 200
Summa anläggningstillgångar		38 846 925	39 283 479
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	1 528	1 492
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 492	17 912
Klientmedel i SHB		991 563	1 707 130
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		994 583	1 726 534
Summa omsättningstillgångar		994 583	1 726 534
Summa tillgångar		39 841 508	41 010 013

Brf Unik 769614-7946			7(14)
Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		32 025 000	32 025 000
Fond för yttre underhåll		141 301	66 301
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>32 166 301</u>	<u>32 091 301</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 286 497	-1 952 888
Årets resultat		-588 321	-258 609
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-2 874 818</u>	<u>-2 211 497</u>
Summa eget kapital		29 291 483	29 879 804
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	10 322 500	7 316 750
Summa långfristiga skulder		<u>10 322 500</u>	<u>7 316 750</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	74 000	3 653 750
Leverantörsskulder		34 693	49 194
Skatteskulder		1 639	864
Övriga skulder	12	1 312	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		115 881	109 651
Summa kortfristiga skulder		<u>227 525</u>	<u>3 813 459</u>
Summa eget kapital och skulder		39 841 508	41 010 013

Kassaflödesanalys

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	-386 407	-136 980
*Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	436 554	436 554
<i>Avser avskrivningar</i>		
Erhållen ränta	19 685	4 726
Erhållna utdelningar	16 800	17 255
Erlagd ränta	-238 400	-143 609
	-151 768	177 946
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	16 383	-1 006
Ökning/minskning leverantörsskulder	-14 501	4 354
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	8 318	12 532
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-141 568	193 826
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-574 000	-74 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-574 000	-74 000
Årets kassaflöde	-715 568	119 826
Likvida medel vid årets början	1 707 130	1 587 304
Likvida medel vid årets slut	991 563	1 707 130

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	100 år	(t.o.m. år 2107)
Cykelförråd	20 år	(t.o.m. år 2028)
Grindar cykelförråd	20 år	(t.o.m. år 2029)

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I samband med budget för 2024 har styrelsen beslutat om en höjning av bostadsrätter med 5 % fr.o.m 2024-01-01.

Upplysningar till resultaträkningen**Not 3 Nettoomsättning**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	687 600	654 864
Hyror parkering	25 200	25 200
Övriga intäkter*	9 355	73 022
Brutto	722 155	753 086
Summa nettoomsättning	<u>722 155</u>	<u>753 086</u>

* 2022 Ersättning från Officershuset Vafabkostnad 2012-2022

*2023 ersättning skada

I årsavgiften ingår värme el, vatten,kabel tv och bredband. Upplåtelse av p-plats debiteras medlemmarna separat.

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Årsavgifter och eventuella hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen. Förskottbetalningar redovisas som förutbetalda intäkter.

Not 4 Driftskostnader

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Fastighetsskötsel	97 734	65 889
Reparationer, löpande underhåll	89 382	57 112
Elavgifter	36 919	34 772
Uppvärmning	123 246	113 804
Vatten och avlopp	33 138	31 984
Renhållning	29 782	34 100
Försäkringar	16 419	16 910
Kabel-TV / Internet	8 283	7 860
Övriga fastighetskostnader	4 579	5 182
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	17 479	16 709
Summa driftskostnader	<u>456 961</u>	<u>384 322</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Byte entrefönster	41 830	0
BYte termostater	15 575	0
OVK	35 625	0
Radonmätning	10 000	0
Byte fasadarmatur	28 000	0
	<hr/>	<hr/>
Summa periodiskt underhåll	<u>131 030</u>	<u>0</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	26 220	3 785
Kontorsmaterial	1 824	0
Kommunikation	2 069	2 351
Revision	16 000	16 000
Föreningsmöten	9 991	5 685
Ekonomisk och administrativ förvaltning	37 450	36 950
Övriga förvaltningskostnader	5 368	3 920
Konsultarvoden	15 875	0
Medlems- och föreningsavgifter	500	500
	<hr/>	<hr/>
Summa övriga externa kostnader	<u>115 297</u>	<u>69 191</u>

Not 7 Finansiella intäkter

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	19 613	4 680
Övriga ränteintäkter	72	46
Utdelning*	16 800	17 255
	<hr/>	<hr/>
Summa finansiella intäkter	<u>36 485</u>	<u>21 981</u>

* ÅR 2022 MBF 15 400 kr LF 2 855 kr
År 2023 Utdelning MBF

Upplýsingar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	39 167 937	39 167 937
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 167 937	39 167 937
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 249 911	-3 813 357
Årets avskrivningar	-436 554	-436 554
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 686 465	-4 249 911
Utgående planenligt värde	<u>34 481 472</u>	<u>34 918 026</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	4 364 253	4 364 253
Utgående planenligt värde	4 364 253	4 364 253
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>38 845 725</u>	<u>39 282 279</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	25 000 000	25 000 000
Taxeringsvärde mark	7 800 000	7 800 000
	<u>32 800 000</u>	<u>32 800 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	<u>32 800 000</u>	<u>32 800 000</u>
	32 800 000	32 800 000

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Skattekontot	1 528	1 492
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>1 528</u>	<u>1 492</u>

Not 10 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
SHYP	1,00	2026-08-31	3 616 750
SHYP	3,52	2027-08-31	3 700 000
SHYP	4,75	2025-09-01	3 079 750
Summa skulder till kreditinstitut			10 396 500
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-74 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			10 322 500
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			10 026 500

Not 11 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

2023-12-31

2022-12-31

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.

Fastighetsinteckningar

23 100 000

23 100 000

Summa ställda säkerheter

23 100 000

23 100 000

Not 12 Övriga skulder

2023-12-31

2022-12-31

Skulder till MBF

1 312

0

Summa övriga kortfristiga skulder

1 312

0

Västeråsden dag som framgår av vår elektroniska signatur

Monica Gustafsson
Ordförande

Lena Lindholm

Sabine Dahlstedt

Christer Zegarra Eriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Ernst & Young

Emil Nilsson
Auktoriserad revisor

Deltagare

MONICA GUSTAVSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-02-08 16:52:19 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MONICA GUSTAFSSON

Datum

Monica Gustavsson

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 217.210.104.26

SABINE DAHLSTEDT Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-02-06 18:43:07 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Sabine Elisabeth Dahlstedt

Datum

Sabine Dahlstedt

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 83.185.35.186

CHRISTER ZEGARA ERIKSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-02-06 18:41:31 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Jan Erik Christer Eriksson

Datum

Christer Zegara Eriksson

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 31.208.67.154

LENA LINDHOLM Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-02-13 07:00:51 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: LENA LINDHOLM

Datum

Lena Lindholm

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 193.180.8.3

EMIL NILSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-02-13 19:55:36 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: EMIL NILSSON

Datum

Emil Nilsson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.91

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Unik, org.nr 769614-7946.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Unik för år 2023.

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 december 2023 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 26 februari 2023 med omodifierat uttalande i Rapport om årsredovisningen.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 tryggt 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
- 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Emil Nilsson
Auktoriserad revisor

Deltagare

EMIL NILSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-02-13 19:56:32 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: EMIL NILSSON

Datum

Emil Nilsson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.91