



# ÅRSREDOVISNING 2021

HSB Bostadsrättsförening Enigheten i Karlstad



HSB – där möjligheterna bor

# HSB Brf Enigheten i Karlstad



## BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



**SPARANDE**  
**180 kr/kvm**



**SKULDSÄTTNING**  
**3857 kr/kvm**



**RÄNTEKÄNSLIGHET**  
**6%**



**ENERGIKOSTNAD**  
**238 kr/kvm**



**TOMTRÄTT**  
**0,00**



**ÅRSavgift**  
**743 kr/kvm**

**Dessa nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi.**

Värdena bygger på uppgifter i årsredovisningen. De uppdateras årligen. Du kan fråga din styrelse om föreningens planer framåt. Jämför gärna med andra föreningar.

Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på:  
**[hsb.se/bostadsrattskollen](https://hsb.se/bostadsrattskollen)**



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsföreningen Enigheten i Karlstad med säte i Karlstads kommun org.nr. 716411-2869 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen bildades 1981. Fastigheten ENIGHETEN 5 förvärvades 1981-06-16. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-02-25.

### Föreningen äger och förvaltar

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
ENIGHETEN 5		1982

### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2022-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
18	lokaler (hyresrätt) och förråd	400
38	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2347
18	garageplatser	0
<b>Totalt 74 objekt</b>		<b>2747</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 34 st 2 rok, 4 st 3 rok.

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Essi Rundgren Andersson	Ordförande	2018-11-13	
Göran Engström	Ledamot	2017-11-23	
Svante Bernhard	Ledamot	2017-06-21	
Annica Fryksenius	Ledamot	2019-05-21	2021-06-02
Christofer Bäckstrand	Ledamot	2017-11-23	
Anna Arnemar	Ledamot	2020-05-25	
Emil Lövgren	Ledamot	2021-06-03	
Suada Steijner	Ledamot	2017-11-23	2021-06-02
Jessika Gottmarsson	Ledamot	2021-06-03	
Anna Hurtsén	Ledamot	2021-06-02	2021-12-20

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Essi Rungren Andersson, Svante Bernhard, Emil Lövgren, Jessica Gottmarsson och Anna Arnemar. Anna Hurtsén avgick i samband med avflytt från föreningen.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Annica Fryksenius, Anna Arnemar, Emil Lövgren, David Steijner, Suada Steijner och Essi Rundgren Andersson.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Philip Hagström vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit styrelsen.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-02. På stämman deltog 14 medlemmar.

Extrastämma hölls 2021-12-06 för att besluta om installation av individuella elmätare (IMD), 23 medlemmar deltog.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2022-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes den 2021-03-01.

Styrelsen har anlitat Sustend för att ta fram en ny underhållsplan under våren 2021. Då fastigheten nått en ålder av 40 år har flera delar uppnått sin förväntade livslängd och därav krävs ett större underhåll framöver. Styrelsen beslutade därför om en avgiftshöjning på lägenheterna med 5% och på parkeringsplatserna med 10%. Utöver detta kallade man också till en extra stämma för att besluta om installation av separata elmätare då förenings elkostnader varit över det förväntade de senaste åren. Förslaget om elmätare gick igenom och offerter har tagits in för kostnad på detta. Installation av elmätare kommer att utföras under 2022.

#### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Styrelsen har tagit in offerter för färdigställande av ytskiktet på innergården. Då en av brunnarna saknar fall som även det behöver åtgärdas, har inhämtandet av offerter tagit längre tid än förväntat. Ytskiktet kommer därför att färdigställas under 2022. Byte av belysning i garage.

#### Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Färdigställande av ytskikt innergård, installation av separata elmätare, takbehandling Noxyde, ventilation. Invändigt underhåll i bland annat wc/dusch och tvättstuga. Tak och fasad. Byte av hängrännor och stuprör, fasadplåt. Den budgeterade kostnaden för samtliga underhållsåtgärder för 2022 uppgår till drygt 2,5Mkr

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 48 och under året har det tillkommit 10 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 53.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	180	238	175	140	121
Skuldsättning, kr/kvm	3 857	3 901	3 945	3 990	3 596
Räntekänslighet, %	6	6	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	238	177	203	218	198
Driftskostnad, kr/kvm	498	729	734	717	1 614
Årsavgifter, kr/kvm	743	743	743	743	743
Totala intäkter, kr/kvm	801	771	806	805	747
Nettoomsättning, tkr	2 191	2 118	2 213	2 211	2 052
Resultat efter finansiella poster, tkr	205	-115	-51	-15	-2 305
Soliditet, %	14	11	13	13	14

#### **Sparande:**

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta) Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

**Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta) Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

**Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

**Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta) Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

**Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta) Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er). Från 2021 exkluseras arvoden/löner från beräkning av nyckeltalet.

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan) Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

**FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	1 174 200	0	0	1 174 200
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	0	0	539 375	539 375
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>1 174 200</b>	<b>0</b>	<b>539 375</b>	<b>1 713 575</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	515 946	-114 884	-539 375	-138 313
Årets resultat, kr	-114 884	114 884	-205 328	205 328
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>401 062</b>	<b>0</b>	<b>-744 703</b>	<b>67 015</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>1 575 262</b>	<b>0</b>	<b>-205 328</b>	<b>1 780 590</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 570 000 kr samt ianspråktagande skett med 30625 kr.

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	401 062
Årets resultat, kr	205 328
Reservation till underhållsfond, kr	-570 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	30 625
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>67 015</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>67 015</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

## RESULTATRÄKNING

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 190 924	2 118 111
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 596	0
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>2 201 520</b>	<b>2 118 111</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 243 349	-1 521 068
Övriga externa kostnader	Not 5	-165 560	-140 227
Personalkostnader	Not 6	-204 167	-190 476
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-257 727	-257 727
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-1 870 803</b>	<b>-2 109 498</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>330 717</b>	<b>8 613</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 436	2 429
Räntekostnader och liknande resultatposter		-127 825	-125 926
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-125 389</b>	<b>-123 497</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>205 328</b>	<b>-114 884</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>205 328</b>	<b>-114 884</b>



**BALANSRÄKNING**

		2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	10 420 451	10 678 178
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>10 420 451</u>	<u>10 678 178</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u><b>10 420 951</b></u>	<u><b>10 678 678</b></u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 161	4 161
Övriga fordringar	Not 10	6 568	9 672
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	85 306	107 069
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>96 035</u>	<u>120 902</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	814 590	812 154
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>814 590</u>	<u>812 154</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 13	1 853 567	1 855 119
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 853 567</u>	<u>1 855 119</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u><b>2 764 192</b></u>	<u><b>2 788 175</b></u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u><b>13 185 142</b></u>	<u><b>13 466 853</b></u>

**BALANSRÄKNING**

		2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 174 200	1 174 200
Fond för yttre underhåll		539 375	0
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>1 713 575</u>	<u>1 174 200</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-138 313	515 946
Årets resultat		205 328	-114 884
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>67 016</u>	<u>401 062</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u><b>1 780 591</b></u>	<u><b>1 575 262</b></u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	8 075 570	8 166 114
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>8 075 570</u>	<u>8 166 114</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		2 518 298	2 550 334
Leverantörsskulder		176 085	608 144
Skatteskulder		7 443	15 650
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	272 568	249 828
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	354 588	301 520
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>3 328 982</u>	<u>3 725 476</u>
<b>Summa skulder</b>		<u><b>11 404 552</b></u>	<u><b>11 891 590</b></u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u><b>13 185 142</b></u>	<u><b>13 466 853</b></u>

## NOTER

---

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

#### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader: 75 år

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

#### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

#### Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	12 265 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

---

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	1 742 772	1 742 772
Hyresintäkt lokaler	411 828	411 408
Hyresintäkt garage och bilplatser	82 000	84 000
Hyresrabatter	-21 192	-97 902
Avsatt till inre fond	-33 528	-33 528
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	9 044	11 355
Övriga primära intäkter och ersättningar	0	5
	<b>2 190 924</b>	<b>2 118 111</b>
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Bidrag	10 596	0
	<b>10 596</b>	<b>0</b>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-51 045	-17 633
El	-302 049	-185 614
Uppvärmning	-270 722	-212 492
Vatten	-80 154	-88 830
Renhållning	-63 641	-62 824
Bevakningskostnader	-4 292	-5 829
TV, bredband, iptelefoni	-99 527	-98 969
Serviceavtal	-3 480	-1 832
Hissar serviceavtal & besiktning	-15 912	-14 420
Förvaltningskostnader	-144 335	-169 202
Försäkringar	-56 670	-49 711
Fastighetsskatt	-95 692	-94 552
Periodiskt underhåll	-30 625	-510 758
Övriga driftskostnader	-25 204	-8 402
	<b>-1 243 349</b>	<b>-1 521 068</b>
<b>Specifikation till periodiskt underhåll</b>		
Underhåll installationer	-30 625	0
Underhåll mark och utemiljö	0	-510 758
	<b>-30 625</b>	<b>-510 758</b>
<b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-11 500	-9 693
Övriga förvaltningskostnader	-116 526	-81 454
Kostnader överlåtelse och panter	-8 379	-12 177
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-8 617	-7 265
Förbrukningsinventarier	0	-8 963
Medlemsavgifter HSB	-19 150	-19 150
Stämma och styrelse	-1 388	-1 525
	<b>-165 560</b>	<b>-140 227</b>
<b>Not 6 PERSONALKOSTNADER</b>		
Föreningen har ingen anställd personal		
Arvode till styrelsen	-86 100	-73 500
Vicevärdsarvode	-69 600	-69 600
Revisionsarvode	-1 500	-1 500
Sociala avgifter	-46 967	-45 876
	<b>-204 167</b>	<b>-190 476</b>
<b>Not 7 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-257 727	-257 727
	<b>-257 727</b>	<b>-257 727</b>

2021-12-31      2020-12-31

**Not 8 BYGGNADER OCH MARK**

<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	14 397 081	14 397 081
Ingående anskaffningsvärde mark	1 400 000	1 400 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>15 797 081</b>	<b>15 797 081</b>

<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar byggnader	-5 118 903	-4 861 176
Årets avskrivningar byggnader	-257 727	-257 727
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-5 376 630</b>	<b>-5 118 903</b>

<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10 420 451</b>	<b>10 678 178</b>
---------------------------------	-------------------	-------------------

Redovisade värden byggnader	9 020 451	9 278 178
Redovisade värden mark	1 400 000	1 400 000

Fastighetsbeteckning: Enigheten 5

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1982	21 600 000	15 800 000	37 400 000	37 400 000
Lokaler		2 746 000	1 279 000	4 025 000	4 025 000
		<b>24 346 000</b>	<b>17 079 000</b>	<b>41 425 000</b>	<b>41 425 000</b>

<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fastighetsinteckning	14 381 000	14 381 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>14 381 000</b>	<b>14 381 000</b>

**Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR**

Skattekonto	6 568	9 672
	<b>6 568</b>	<b>9 672</b>

**Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	85 306	107 069
	<b>85 306</b>	<b>107 069</b>

**Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>		
SBAB	0,30%	Rörlig	814 590	812 154
			<b>814 590</b>	<b>812 154</b>

**Not 13 KASSA OCH BANK**

Kassa	2 000	2 000
Handelsbanken	1 754 645	1 760 413
Swedbank	96 922	92 706
	<b>1 853 567</b>	<b>1 855 119</b>

2021-12-31

2020-12-31

## Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	1,35%	2022-03-08	588 379	6 536
Stadshypotek	1,35%	2022-03-21	706 875	7 500
Stadshypotek	1,35%	2022-01-26	1 132 500	18 000
Stadshypotek	1,17%	2024-12-01	3 559 900	38 800
Stadshypotek	1,05%	2024-03-01	3 602 720	40 592
Stadshypotek	1,05%	2023-03-01	1 003 494	11 152
			<b>10 593 868</b>	<b>122 580</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

**8 075 570**

Nästa års amortering av långfristig skuld

90 544

Lån som ska konverteras inom ett år

2 427 754

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

**2 518 298**

Genomsnittsräntan vid årets utgång

1,16%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

490 320

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

9 980 968

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

## Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt

1 740

1 740

Medlemmars inre fond

270 828

248 088

**272 568****249 828**

## Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna sociala avgifter

16 360

14 713

Upplupna räntekostnader

10 575

10 781

Förutbetalda årsavgifter och hyror

171 782

173 702

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

155 871

102 324

**354 588****301 520**Karlstad 215 2022

Essi Rundgren Andersson  
Ordförande

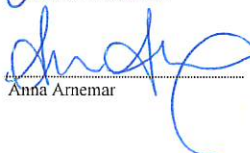

Emil Lövgren



Göran Engström



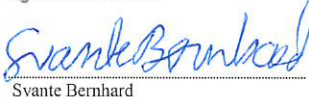
Christofer Bäckstrand



Anna Arnemar

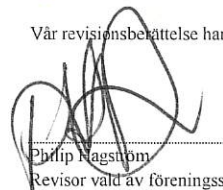


Jessica Gottmarsson



Svante Bernhard

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022-05-12


Philip Hagström  
Revisor vald av föreningsstämman

Urban Johansson  
Auktoriserad revisor  
Utsedd av HSB Riksförbund

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Enigheten i Karlstad, org.nr. 716411-2869

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Enigheten i Karlstad för år 2021. 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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn 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.

### Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Före den formella årsredovisningen presenteras annan information i form av Bostadsrättskollen.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

### 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Den auktoriserade revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 och andra författningar

#### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Enigheten i Karlstad för år 2021 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. Den auktoriserade revisorn 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.

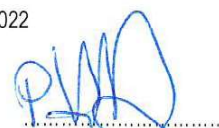
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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, viktiga 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.

Karlstad den 12 15 - 2022



Urban Johansson  
Auktoriserad revisor  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Philip Hagström  
Av föreningen vald revisor