



# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Bostadsrättsförening Enigheten i Karlstad



HSB – där möjligheterna bor

# HSB Brf Enigheten i Karlstad



## BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



**SPARANDE**  
**169 kr/kvm**



**SKULDSÄTTNING**  
**3812 kr/kvm**



**RÄNTEKÄNSLIGHET**  
**6%**



**ENERGIKOSTNAD**  
**291 kr/kvm**



**TOMTRÄTT**  
**Nej**



**ÅRSVIGT**  
**780 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](http://hsb.se/bostadsrattskollen)**





# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsföreningen Enigheten i Karlstad med säte i Karlstad org.nr. 716411-2869 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### 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 registrerades 1981. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-02-25.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Karlstad kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
ENIGHETEN 5	1981-06-16	1974 och 1982

### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

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	
Håkan Olofsson	Ledamot	2022-05-30	
Christofer Bäckstrand	Ledamot	2017-11-23	
Anna Arnemar	Ledamot	2020-05-25	
Emil Lövgren	Ledamot	2021-06-03	2022-05-30
Jessika Gottmarsson	Ledamot	2021-06-03	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Essi Rundgren Andersson, Anna Arnemar, Jessica Gottmarsson och Håkan Olofsson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Anna Arnemar, Jessika Gottmarsson, Essi Rundgren Andersson samt David Steijner som extern firmatecknare i rollen som vicevärd.

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 2022-05-30. På stämman deltog 15 medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften höjdes fr.o.m. 2022-01-01 med 5%, det gjordes även en höjning på garageplatserna med 10%.

Styrelsen har även beslutat om en avgiftshöjning på lägenheterna med 2% och på garageplatserna med 5% från 2023.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-03-07.

Under året har separata elmätare installerats för att få ner föreningens elkostnader då förbrukningen under tidigare år varit högre än förväntat. Förbrukad el från och med augusti kommer att faktureras ut löpande till de boende från januari 2023.

Styrelsen har tagit beslut om byte av försäkringsbolag. Bytet från nuvarande försäkringsbolag Trygg Hansa till Länsförsäkringar sker den 1 januari 2023.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Under 2022 har ytskiktet på innergården färdigställt. Yttertakets har målats med Noxyde, samtidigt gjordes också byte av taksäkerhet som nått sin förväntade livslängd.

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

Under 2023 planeras underhåll av ventilation i fastigheten. Styrelsen har påbörjat arbetet med att ta in offerter. Under kommande år ska också invändiga underhåll samt byte av hängrännor, stuprör och fasadplåt utföras.

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 53 och under året har det tillkommit 5 och avgått 4 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 54.

**FLERÅRSÖVERSIKT**

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	169	180	238	175	140
Skuldsättning, kr/kvm	3 812	3 857	3 901	3 945	3 990
Räntekänslighet, %	6	6	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	291	238	177	203	218
Driftskostnad, kr/kvm	550	498	729	734	717
Årsavgifter, kr/kvm	780	743	743	743	743
Totala intäkter, kr/kvm	850	801	771	806	805
Nettoomsättning, tkr	2 334	2 191	2 118	2 213	2 211
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 071	205	-115	-51	-15
Soliditet, %	6	14	11	13	13

**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).

**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	539 375	0	0	539 375
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>1 713 575</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 713 575</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-138 313	205 328	0	67 015
Årets resultat, kr	205 328	-205 328	1 070 616	-1 070 616
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>67 015</b>	<b>0</b>	<b>1 070 616</b>	<b>-1 003 601</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>1 780 590</b>	<b>0</b>	<b>1 070 616</b>	<b>709 974</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 274 403 kr samt ianspråktagande skett med 1 274 403 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	67 015
Årets resultat, kr	-1 070 616
Reservation till underhållsfond, kr	-1 274 403
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 274 403
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-1 003 601</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>-1 003 601</b>

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

## RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 334 493	2 190 924
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	10 596
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>2 334 493</b>	<b>2 201 520</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 693 385	-1 243 349
Övriga externa kostnader	Not 5	-136 504	-165 560
Personalkostnader	Not 6	-183 767	-204 167
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-261 254	-257 727
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-3 274 909</b>	<b>-1 870 803</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-940 416</b>	<b>330 717</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		5 448	2 436
Räntekostnader och liknande resultatposter		-135 647	-127 825
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-130 200</b>	<b>-125 389</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 070 616</b>	<b>205 328</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 070 616</b>	<b>205 328</b>

**BALANSRÄKNING**

		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	10 328 502	10 420 451
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>10 328 502</u>	<u>10 420 451</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>10 329 002</b></u>	<u><b>10 420 951</b></u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		7 089	4 161
Övriga fordringar	Not 10	16 125	6 568
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	102 008	85 306
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>125 222</u>	<u>96 035</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	820 027	814 590
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>820 027</u>	<u>814 590</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 13	768 073	1 853 567
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>768 073</u>	<u>1 853 567</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u><b>1 713 322</b></u>	<u><b>2 764 192</b></u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u><b>12 042 325</b></u>	<u><b>13 185 142</b></u>



**BALANSRÄKNING**

	2022-12-31	2021-12-31
<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	539 375
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>1 713 575</b>	<b>1 713 575</b>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	67 016	-138 313
Årets resultat	-1 070 616	205 328
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-1 003 600</b>	<b>67 016</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>709 975</b>	<b>1 780 591</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 7 003 836	8 075 570
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>7 003 836</b>	<b>8 075 570</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	3 467 452	2 518 298
Leverantörsskulder	197 345	176 085
Skatteskulder	6 726	7 443
Övriga kortfristiga skulder	Not 15 277 820	272 568
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 379 171	354 588
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>4 328 514</b>	<b>3 328 982</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>11 332 350</b>	<b>11 404 552</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>12 042 325</b>	<b>13 185 142</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	-940 416	330 717
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	261 254	257 727
	<u>-679 162</u>	<u>588 444</u>
Erhållen ränta	5 448	2 436
Erlagd ränta	-135 647	-127 825
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>-809 361</u>	<u>463 055</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-29 187	24 868
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	50 378	-364 458
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u><b>-788 171</b></u>	<u><b>123 465</b></u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	-169 306	0
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<u><b>-169 306</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-122 580	-122 580
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u><b>-122 580</b></u>	<u><b>-122 580</b></u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-1 080 057</b>	<b>885</b>
Likvida medel vid årets början	2 668 157	2 667 273
Likvida medel vid årets slut	1 588 100	2 668 157
	<u><b>-1 080 057</b></u>	<u><b>885</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. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 12 265 tkr

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	1 829 952	1 742 772
Hysesintäkt lokaler	409 830	411 828
Hysesintäkt garage och bilplatser	101 640	82 000
Hysesintäkt övrigt	12 300	0
Hysesrabatter	0	-21 192
Konsumtionsavgift el	7 059	0
Avsatt till inre fond	-33 528	-33 528
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	7 240	9 044
	<b>2 334 493</b>	<b>2 190 924</b>
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Bidrag	0	10 596
	<b>0</b>	<b>10 596</b>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-90 266	-51 045
El	-448 981	-302 049
Uppvärmning	-254 015	-270 722
Vatten	-96 898	-80 154
Renhållning	-76 215	-63 641
Bevakningskostnader	-6 264	-4 292
TV, bredband, iptelefoni	-96 440	-99 527
Serviceavtal	0	-3 480
Hissar serviceavtal & besiktning	-15 968	-15 912
Förvaltningskostnader	-161 056	-144 335
Försäkringar	-59 499	-56 670
Fastighetskatt	-102 046	-95 692
Periodiskt underhåll	-1 274 403	-30 625
Övriga driftskostnader	-11 334	-25 204
	<b>-2 693 385</b>	<b>-1 243 349</b>
<b>Specifikation till periodiskt underhåll</b>		
Underhåll tvättstuga	-57 278	0
Underhåll installationer	-35 000	-30 625
Underhåll tak	-817 500	0
Underhåll mark och utemiljö	-364 625	0
	<b>-1 274 403</b>	<b>-30 625</b>
<b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Extern revisionsarvode	-10 875	-11 500
Övriga förvaltningskostnader	-85 309	-116 526
Kostnader överlåtelse och panter	-7 945	-8 379
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-10 351	-8 617
Medlemsavgifter HSB	-19 450	-19 150
Stämma och styrelse	-2 574	-1 388
	<b>-136 504</b>	<b>-165 560</b>
<b>Not 6 PERSONALKOSTNADER</b>		
Föreningen har ingen anställd personal		
Arvode till styrelsen	-70 800	-86 100
Vicevärdarvode	-69 600	-69 600
Revisionsarvode	-1 500	-1 500
Sociala avgifter	-41 867	-46 967
	<b>-183 767</b>	<b>-204 167</b>
<b>Not 7 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-261 254	-257 727
	<b>-261 254</b>	<b>-257 727</b>

2022-12-31 2021-12-31

**Not 8 BYGGNADER OCH MARK****Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	14 397 081	14 397 081
Årets investering byggnader	169 306	0
Ingående anskaffningsvärde mark	1 400 000	1 400 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>15 966 387</b>	<b>15 797 081</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-5 376 630	-5 118 903
Årets avskrivningar byggnader	-261 254	-257 727
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-5 637 885</b>	<b>-5 376 630</b>

**Utgående redovisat värde**

10 328 502 10 420 451

Redovisade värden byggnader	8 928 502	9 020 451
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	26 000 000	13 400 000	39 400 000	37 400 000
Lokaler		3 264 000	1 152 000	4 416 000	4 025 000
		<b>29 264 000</b>	<b>14 552 000</b>	<b>43 816 000</b>	<b>41 425 000</b>

**Ställda säkerheter**

2022-12-31 2021-12-31

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	16 125	6 568
	<b>16 125</b>	<b>6 568</b>

**Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	102 008	85 306
	<b>102 008</b>	<b>85 306</b>

**Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>		
SBAB	0,66%		820 027	814 590
			<b>820 027</b>	<b>814 590</b>

**Not 13 KASSA OCH BANK**

Kassa	0	2 000
Swedbank	44 042	92 706
Handelsbanken	724 031	1 758 861
	<b>768 073</b>	<b>1 853 567</b>

2022-12-31

2021-12-31

## Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	3,95%	2023-03-08	581 843	6 536
Stadshypotek	3,95%	2023-03-21	699 375	7 500
Stadshypotek	3,45%	2023-01-26	1 114 500	18 000
Stadshypotek	1,17%	2024-12-01	3 521 100	38 800
Stadshypotek	1,05%	2023-03-01	992 342	11 152
Stadshypotek	1,05%	2024-03-01	3 562 128	40 592
			<b>10 471 288</b>	<b>122 580</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				<b>7 003 836</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld				122 580
Lån som ska konverteras inom ett år				3 344 872
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				<b>3 467 452</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång				1,29%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				490 320
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				9 858 388
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

## Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	1 740	1 740
Arbetsgivaravgifter	1 822	0
Medlemmars inre fond	253 877	270 828
Övriga kortfristiga skulder	20 381	0
	<b>277 820</b>	<b>272 568</b>

## Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna sociala avgifter	8 761	16 360
Upplupna räntekostnader	15 959	10 575
Förutbetalda årsavgifter och hyror	195 865	171 782
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	158 586	155 871
	<b>379 171</b>	<b>354 588</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Essi Rundgren Andersson  
Ordförande.....  
Christofer Bäckstrand.....  
Anna Arnemar.....  
Svante Bernhard.....  
Håkan Olofsson.....  
Jessica Gottmarsson.....  
Göran Engström

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Philip Hagström  
Revisor vald av föreningsstämmanUrban Johansson  
Auktoriserad revisor  
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 2022. 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 2022 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 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 revisors sed 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. Risker 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 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 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 2022 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 revisorssed 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 revisionsmed 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, 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.

Karlstad per datum som framgår av digital påskrift nedan

.....  
Urban Johansson  
Auktoriserad revisor  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

.....  
Philip Hagström  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Enigheten i Karlstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ESSI RUNDGREN ANDERSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 10:04:03



**ANNA ARNEMAR**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 06:31:07



**HÅKAN OLOFSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 22:40:53



**CHRISTOFER BÄCKSTRAND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 15:14:02



**GÖRAN ENGSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-21 kl. 17:14:49



**SVANTE BERNHARD**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 14:49:09



**JESSIKA GOTTMARSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 20:06:43



**PHILIP HAGSTRÖM**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-30 kl. 13:31:22



**URBAN JOHANSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 06:37:41



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Enigheten i Karlstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**PHILIP HAGSTRÖM**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-30 kl. 13:32:08



**URBAN JOHANSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 06:38:27

