



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Enigheten i Karlstad



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Enigheten i Karlstad



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
275 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
3767 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
5%



ENERGIKOSTNAD
214 kr/kvm



TOMTRÄTT
Nej



ÅRSVIGT
853 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://www.hsb.se/bostadsrattskollen)





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Enigheten i Karlstad med säte i Värmlands län, Karlstad kommun org.nr. 716411-2869 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
18	lokaler (hyresrätt) och förråd	400
38	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 347
18	garageplatser	0
Totalt 74 objekt		2 747

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



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Essi Rundgren	Ordförande	2018-11-13	
Göran Engström	HSB-ledamot	2017-11-23	2023-08-18
Anders Berglund	Ledamot	2023-08-18	
Svante Bernhard	Ledamot	2017-06-21	
Caroline Thunell	HSB-ledamot	2023-11-03	
Håkan Olofsson	Ledamot	2022-05-30	
Christofer Bäckstrand	Ledamot	2011-11-23	
Anna Arnemar	Ledamot	2020-05-25	
Jessika Gottmarsson	Ledamot	2021-06-03	

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

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Essi Rundgren, Anna Arnemar, Jessica Gottmarsson och David Steijner.

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

Valberedning har varit: styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-05.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes fr.o.m. 2023-01-01 med 2%, det gjordes även en höjning på garageplatserna med 5%.

Styrelsen har beslutat att inte göra en avgiftshöjning på lägenheterna till 2024. En större höjning har istället gjorts på garageplatserna för att matcha prissättningen i området.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov, den upprättades 2021-05-05. Uppdatering sker löpande och automatiskt. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-03-04.

Under 2023 har man gjort ett byte av frånluftsaggregat då den gamla nått sin förväntade livslängd och inte uppfyller alla dom krav och funktioner som krävs. Detta är en större investering som förväntas återbetala sig inom 4-5 år. Det gjordes även ett byte av dörrautomatik då denna inte fungerat som den ska, skulle bytas 2026 enligt underhållsplan.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2022	Färdigställande ytskikt innergård
2022	Noxyde-målning tak samt byte av taksäkerhet
2023	Byte av frånluftsaggregat
2023	Byte dörrautomatik
2023	Byte av cirkulationspump

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

Under kommande år görs invändigt underhåll vid behov samt större planerade underhåll.

Årtal	Ändamål
2024	Byte av porttelefon (92 000 kr)
2026	Byte av hängrännor, stuprör, fasadplåt samt fasadarbeten (1 000 000 kr)
2026	Underhåll balkonger, balkongräcken/fronter (150 000 kr)
2027	Hiss (Nått förväntad livslängd enligt underhållsplan. Finns möjlighet till underhåll/reparationer kommer det prioriteras framför byte.)

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 54 och under året har det tillkommit 8 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 58.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	275	169	180	238	175
Skuldsättning, kr/kvm	3 767	3 812	3 857	3 901	3 945
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 409	4 462	4 514	4 566	4 618
Räntekänslighet, %	6	6	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	214	291	238	177	203
Årsavgifter, kr/kvm	853	780	743	743	743
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	92	93	96	92
Totala intäkter, kr/kvm	920	850	801	771	806
Nettoomsättning, tkr	2 528	2 334	2 191	2 118	2 213
Resultat efter finansiella poster, tkr	-349	-1 071	205	-115	-51
Soliditet, %	3	6	14	11	13

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Från 2023 inkluderas el (IMD) i beräkning av årsavgiften.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysning vid förlust: Föreningen redovisar för 2023 ett underskott med -348 895 kr, vilket främst beror på högre räntekostnader samt ett förhöjt kostnadsläge generellt sett. Styrelsen räknar med att de hyreshöjningar som genomförts för 2024 kommer att innebära att kassaflödet blir svagt positivt förutsatt att inget anmärkningsvärt inträffar. Styrelsen följer löpande upp den ekonomiska ställningen i föreningen. Framtida underhållsarbeten beskrivet i förvaltningsberättelsen kommer att genomföras med eget kassaflöde samt med lånefinansiering när behov uppstår.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 174 200	0	0	1 174 200
Underhållsfond, kr	539 375	0	-268 880	270 495
S:a bundet eget kapital, kr	1 713 575	0	-268 880	1 444 695
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	67 016	-1 070 616	268 880	-734 720
Årets resultat, kr	-1 070 616	1 070 616	348 895	-348 895
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 003 600	0	617 775	-1 083 615
S:a eget kapital, kr	709 975	0	348 895	361 080

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 570 000 kr samt ianspråktagande skett med 838 880 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	-1 003 601
Årets resultat, kr	-348 895
Reservation till underhållsfond, kr	-570 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	838 880
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 083 616

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-1 083 616
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 528 346	2 334 493
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 528 346	2 334 493
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-2 052 523	-2 693 385
Övriga externa kostnader	Not 4	-151 372	-136 504
Personalkostnader	Not 5	-214 401	-183 767
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-266 192	-261 254
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 684 489	-3 274 909
RÖRELSERESULTAT		-156 142	-940 416
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		29 527	5 448
Räntekostnader och liknande resultatposter		-222 280	-135 647
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-192 753	-130 200
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-348 895	-1 070 616
ÅRETS RESULTAT		-348 895	-1 070 616

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	10 062 310	10 328 502
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>10 062 310</u>	<u>10 328 502</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>10 062 810</u>	<u>10 329 002</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 609	7 089
Övriga fordringar	Not 9	24 390	16 125
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	106 088	102 008
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>139 087</u>	<u>125 222</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	841 550	820 027
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>841 550</u>	<u>820 027</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 12	565 756	768 073
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>565 756</u>	<u>768 073</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 546 393</u>	<u>1 713 322</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>11 609 202</u>	<u>12 042 325</u>

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 174 200	1 174 200
Fond för yttre underhåll		270 495	539 375
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>1 444 695</u>	<u>1 713 575</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-734 720	67 016
Årets resultat		-348 895	-1 070 616
<i>Summa ansamlad förlust</i>		<u>-1 083 616</u>	<u>-1 003 600</u>
Summa eget kapital		<u>361 079</u>	<u>709 975</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	970 038	7 003 836
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>970 038</u>	<u>7 003 836</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		9 378 670	3 467 452
Leverantörsskulder		240 588	197 345
Skatteskulder		9 205	6 726
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	278 482	277 820
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	371 140	379 171
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>10 278 085</u>	<u>4 328 514</u>
Summa skulder		<u>11 248 123</u>	<u>11 332 350</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>11 609 202</u>	<u>12 042 325</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-156 142	-940 416
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	266 192	261 254
	<u>110 050</u>	<u>-679 162</u>
Erhållen ränta	29 527	5 448
Erlagd ränta	-216 241	-135 647
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>-76 664</u>	<u>-809 361</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-13 865	-29 187
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	32 314	50 378
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>-58 215</u>	<u>-788 171</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-169 306
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>-169 306</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-122 580	-122 580
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-122 580</u>	<u>-122 580</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-180 795	-1 080 057
Likvida medel vid årets början	1 588 100	2 668 157
Likvida medel vid årets slut	<u>1 407 306</u>	<u>1 588 100</u>
	-180 795	-1 080 057

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) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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.

Beskattnings

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.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

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.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 866 540	1 829 952
Hysesintäkt lokaler	419 916	409 830
Hysesintäkt garage och bilplatser	106 172	101 640
Hysesintäkt övrigt	23 400	12 300
Konsumtionsavgift el	135 386	7 059
Avsatt till inre fond	-33 528	-33 528
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	10 460	7 240
	2 528 346	2 334 493
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-115 005	-90 266
El	-225 057	-448 981
Uppvärmning	-257 613	-254 015
Vatten	-104 807	-96 898
Renhållning	-76 352	-76 215
Bevakningskostnader	-6 374	-6 264
TV, bredband, iptelefoni	-76 432	-96 440
Hissar serviceavtal & besiktning	-17 328	-15 968
Förvaltningskostnader	-177 043	-161 056
Försäkringar	-49 028	-59 499
Fastighetsskatt	-104 542	-102 046
Periodiskt underhåll	-838 881	-1 274 403
Övriga driftskostnader	-4 060	-11 334
	-2 052 523	-2 693 385
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll tvättstuga	0	-57 278
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-49 376	0
Underhåll installationer	-736 250	-35 000
Underhåll tak	-31 913	-817 500
Underhåll mark och utemiljö	-21 342	-364 625
	-838 881	-1 274 403
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-12 000	-10 875
Övriga förvaltningskostnader	-90 131	-85 309
Kostnader överlåtelse och panter	-10 036	-7 945
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-17 217	-10 351
Medlemsavgifter HSB	-19 450	-19 450
Stämma och styrelse	-2 538	-2 574
	-151 372	-136 504
Not 5 PERSONALKOSTNADER		
Föreningen har ingen anställd personal		
Arvode till styrelsen	-93 300	-70 800
Vicevärdsarvode	-69 600	-69 600
Revisionsarvode	-1 500	-1 500
Sociala avgifter	-50 001	-41 867
	-214 401	-183 767
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-266 192	-261 254
	-266 192	-261 254

	2023-12-31	2022-12-31			
Not 7 BYGGNADER OCH MARK					
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	14 566 387	14 397 081			
Årets investering byggnader	0	169 306			
Ingående anskaffningsvärde mark	1 400 000	1 400 000			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 966 387	15 966 387			
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader	-5 637 885	-5 376 630			
Årets avskrivningar byggnader	-266 192	-261 254			
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 904 077	-5 637 885			
Utgående redovisat värde	10 062 310	10 328 502			
Redovisade värden byggnader	8 662 310	8 928 502			
Redovisade värden mark	1 400 000	1 400 000			
Fastighetsbeteckning: Enigheten 5					
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1982	26 000 000	13 400 000	39 400 000	39 400 000
Lokaler		3 264 000	1 152 000	4 416 000	4 416 000
		29 264 000	14 552 000	43 816 000	43 816 000
Ställda säkerheter				2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning				14 381 000	14 381 000
Summa ställda säkerheter				14 381 000	14 381 000
Not 8 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV					
Medlemsandel HSB	500	500			
	500	500			
Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR					
Skattekonto	18 590	16 125			
Övriga fordringar	5 800	0			
	24 390	16 125			
Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	106 088	102 008			
	106 088	102 008			
Not 11 KORTFRISTIGA PLACERINGAR					
	Räntesats				
SBAB	2,62	841 550			
		841 550			
		820 027			
Not 12 KASSA OCH BANK					
Swedbank	46 062	44 042			
Handelsbanken	519 694	724 031			
	565 756	768 073			

2023-12-31 2022-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	5,00%	2024-03-08	575 307	6 536
Stadshypotek	5,00%	2024-03-28	691 875	7 500
Stadshypotek	5,00%	2024-01-26	1 096 500	18 000
Stadshypotek	1,17%	2024-12-01	3 482 300	38 800
Stadshypotek	1,05%	2024-03-01	3 521 536	40 592
Stadshypotek	4,56%	2026-03-01	981 190	11 152
			10 348 708	122 580

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **970 038**

Nästa års amortering av långfristig skuld 11 152

Lån som ska konverteras inom ett år 9 367 518

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **9 378 670**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 3,6%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 490 320

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 9 735 808

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	52	0
Personalens källskatt	1 740	1 740
Arbetsgivaravgifter	1 822	1 822
Medlemmars inre fond	242 419	253 877
Övriga kortfristiga skulder	32 449	20 381
	278 482	277 820

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna sociala avgifter	11 213	8 761
Upplupna räntekostnader	21 998	15 959
Förutbetalda årsavgifter och hyror	210 533	195 865
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	127 396	158 586
	371 140	379 171

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Essi Rundgren
Ordförande

Anna Arnemar

Svante Bernhard

Christofer Bäckstrand

Anders Berglund

Håkan Olofsson

Jessika Gottmarsson

Caroline Thunell

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

Philip Hagström

Revisor vald av föreningsstämman

Urban 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 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 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 2023 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Enigheten i Karlstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ESSI RUNDGREN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 16:22:55



ANNA ARNEMAR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 12:44:58



HÅKAN OLOFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 17:33:36



CHRISTOFER BÄCKSTRAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 15:28:22



ANDERS BERGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 14:34:48



SVANTE BERNHARD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 16:10:56



JESSIKA GOTTMARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 15:54:31



CAROLINE THUNELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 09:07:04



PHILIP HAGSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 15:05:40



URBAN JOHANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-12 kl. 06:40:22



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 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: 2024-05-08 kl. 15:04:41



URBAN JOHANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-12 kl. 06:42:29

